



TESIS (RA092398)

**KONSEP PENERAPAN PRINSIP-PRINSIP  
*NEIGHBORHOOD UNIT* DALAM MENUNJANG  
INTERAKSI SOSIAL PADA LINGKUNGAN  
PERUMAHAN NASIONAL  
(Studi kasus: Perumnas Bumi Tamalanrea  
Permai, Makassar)**

NURUL LESTARI HASANUDDIN  
3212201001

DOSEN PEMBIMBING  
Ir. Muhammad Faqih, MSA, Ph.D.  
Prof. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc, Ph.D.

PROGRAM MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2014



THESIS (RA092398)

**CONCEPT OF APPLYING THE NEIGHBORHOOD  
UNIT PRINCIPLES IN BOLSTERING SOCIAL  
INTERACTION IN A NATIONAL HOUSING  
NEIGHBORHOOD**

**(Case Study : National Housing Bumi  
Tamalanrea Permai, Makassar)**

NURUL LESTARI HASANUDDIN  
3212201001

**SUPERVISORS**

Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, Ph.D.

Prof. Ir. Happy Ratna Santosa, MSc, Ph.D.

POST GRADUATED  
HOUSING AND SETTLEMENT  
ARCHITECTURE DEPARTMENT  
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2014

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar  
Magister Teknologi (M.T)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember

oleh:

NURUL LESTARI HASANUDDIN

NRP. 32122 01 001

Tanggal Ujian

: 16 Juli 2014

Periode Wisuda

: September 2014

Disetujui oleh:

1. Ir. Muhammad Faqih, M.S.A., PhD.  
NIP. 19530603 198003 1 003

(Pembimbing I)

2. Prof. Dr. Ir. Happy Ratna, M.Sc.  
NIP. 19460202 197603 2 001

(Pembimbing II)

3. Ir. I Gusti Ngurah Antaryama, PhD.  
NIP. 19680425 199210 1 001

(Penguji)

4. Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc.  
NIP. 19590427 198503 2 001

(Penguji)

Direktur Program Pascasarjana,

Prof. Dr. Ir. Adi Soeprijanto, MT.

NIP. 19640405 199002 1 001



# KONSEP PENERAPAN PRINSIP-PRINSIP *NEIGHBORHOOD UNIT* DALAM MENUNJANG INTERAKSI SOSIAL PADA LINGKUNGAN PERUMAHAN NASIONAL

(Studi Kasus : Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)

Nama Mahasiswa : Nurul Lestari Hasanuddin  
NRP : 3212201001  
Pembimbing : Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, PhD.  
Co-Pembimbing : Prof. Ir. Happy R. Santosa, M.Sc., PhD.

## ABSTRAK

Konsep *neighborhood unit* yang dipopulerkan oleh Clarence Arthur Perry pada tahun 1929 telah menjadi perencanaan pemukiman yang populer di Amerika. Secara umum, konsep *neighborhood unit* terdiri dari prinsip-prinsip penataan yang memiliki tujuan untuk membentuk interaksi sosial antara penghuni suatu lingkungan. Perkembangan dari *neighborhood unit* membawa konsep ini mampu menyesuaikan dengan konteks lokal dimana konsep ini diterapkan. Pada penelitian ini berusaha mengidentifikasi *neighborhood unit* yang sesuai dengan konteks lokal ditinjau dari kesesuaian pengertian, tujuan, dan pedoman teknis penataan lingkungan perumahan. Penelitian ini menggunakan metode campuran untuk mendapatkan pandangan yang lebih lengkap dari metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif didapatkan dari hasil wawancara, observasi dan pengumpulan data dari berbagai sumber dengan pendekatan deskriptif analitis dan evaluatif untuk menemukan kebijakan yang sesuai dengan konteks lokal sementara data kuantitatif didapatkan dari hasil survei kuesioner untuk dianalisis secara statistik deskriptif. Hasil akhir dari penelitian ini akan dianalisis melalui metode triangulasi untuk mendapatkan konsep perencanaan. Konsep perencanaan berguna untuk penerapan prinsip-prinsip *neighborhood unit* yang telah disesuaikan dengan konteks lokal sehingga menghasilkan rumusan konsep yang berisi penataan lingkungan fisik yang sesuai dengan kebutuhan penduduk di lokasi studi. Hasilnya berguna untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai bagaimana penerapan konsep *neighborhood unit* yang menunjang interaksi sosial dapat di terapkan dalam konteks lokal khususnya di lokasi studi.



# **CONCEPT OF APPLYING THE NEIGHBORHOOD UNIT PRINCIPLES IN BOLSTERING SOCIAL INTERACTION IN A NATIONAL HOUSING NEIGHBORHOOD (Case Study : National Housing Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)**

By : Nurul Lestari Hasanuddin  
Student Identity Number : 3212201001  
Supervisor : Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, PhD.  
Co- Supervisor : Prof. Ir. Happy R. Santosa, M.Sc.,PhD.

## **ABSTRACT**

Neighborhood unit concept popularized by Clarence Arthur Perry in 1929 has become a popular urban settlement planning in America. In general, the neighborhood unit planning contains the spatial principles of housing that aims to a strong interaction between the dwellers of the neighborhood. The development of neighborhood unit makes this concept capable of adapting to the local context in which this concept is applied. In this study seeks to identify neighborhood units that fit the local context in terms of the suitability of meaning, purpose, and technical guidelines for residential neighborhood regulation. This study used mixed methods to obtain a fuller view of qualitative and quantitative methods. Qualitative methods through interviews, observations and collecting data from various sources with the descriptive analytical and evaluative approach in order to find a technical guidelines that is appropriate with the local context while quantitative obtained from survey questionnaire with descriptive statistical analysis. The final results of this study are presented in form of the planning concepts generated through triangulation method. The concept of planning is useful for the application of the principles of neighborhood units that have been adapted to the local context so as to provide formulation of structuring the physical neighborhood appropriate to the needs of the population in the study area. The results are useful to get a clearer picture of how the concept of neighborhood units that support social interactions can be applied in the local context particularly in study area.



# **CONCEPT OF APPLYING THE NEIGHBORHOOD UNIT PRINCIPLES IN BOLSTERING SOCIAL INTERACTION IN A NATIONAL HOUSING NEIGHBORHOOD (Case Study : National Housing Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)**

By : Nurul Lestari Hasanuddin  
Student Identity Number : 3212201001  
Supervisor : Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, PhD.  
Co- Supervisor : Prof. Ir. Happy R. Santosa, M.Sc.,PhD.

## **ABSTRACT**

Neighborhood unit concept popularized by Clarence Arthur Perry in 1929 has become a popular urban settlement planning in America. In general, the neighborhood unit planning contains the spatial principles of housing that aims to a strong interaction between the dwellers of the neighborhood. The development of neighborhood unit makes this concept capable of adapting to the local context in which this concept is applied. In this study seeks to identify neighborhood units that fit the local context in terms of the suitability of meaning, purpose, and technical guidelines for residential neighborhood regulation. This study used mixed methods to obtain a fuller view of qualitative and quantitative methods. Qualitative methods through interviews, observations and collecting data from various sources with the descriptive analytical and evaluative approach in order to find a technical guidelines that is appropriate with the local context while quantitative obtained from survey questionnaire with descriptive statistical analysis. The final results of this study are presented in form of the planning concepts generated through triangulation method. The concept of planning is useful for the application of the principles of neighborhood units that have been adapted to the local context so as to provide formulation of structuring the physical neighborhood appropriate to the needs of the population in the study area. The results are useful to get a clearer picture of how the concept of neighborhood units that support social interactions can be applied in the local context particularly in study area.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul : “Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip *Neighborhood Unit* Dalam Menunjang Interaksi Sosial Pada Lingkungan Perumahan Nasional (Studi Kasus: Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)” yang merupakan salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi program Pascasarjana di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu melalui kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih kepada :

1. Orangtuaku, Bapak Hasanuddin Thahir dan mama Iriana Lalhakim serta suamiku Zainul Abidin yang telah memberikan dukungan moril dan material untuk menjalani pendidikan pascasarjana ITS.
2. Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, PhD. Dan Prof. Ir. Happy Ratna S., M.Sc.,PhD., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar memberi bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini dari awal hingga selesai.
3. Ir. I Gusti Ngurah Antaryama, PhD. dan Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, kritik dan masukan guna penyempurnaan penulisan tesis ini.
4. Dr. Ir. Murni Rachmawati, MT., selaku Kaprodi Pascasarjana Arsitektur yang telah membimbing dan mengatur proses perkuliahan sampai selesai.
5. Para dosen Program Pascasarjana Arsitektur khususnya bidang Perumahan dan Permukiman yang telah memberikan ilmu dan bimbingan selama proses perkuliahan.
6. Segenap pegawai dalam jurusan Arsitektur yang sudah membantu dari awal sampai akhir proses perkuliahan.
7. Teman-teman dalam Program Pascasarjana Arsitektur atas kebersamaan selama menjalani masa perkuliahan.

8. Sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu, memberikan dukungan dan doa demi kelancaran penyelesaian studi.

9. Seluruh responden yang telah membantu melalui informasi data dan pendapatnya dalam penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu saran dan kritik sangat diharapkan demi kesempurnaan di masa yang akan datang. Semoga hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada yang membutuhkan. Akhirnya doa dan harapan penulis kiranya Tuhan senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya pada kita semua.

Surabaya, Juli 2014

Nurul Lestari Hasanuddin



## DAFTAR ISI

### LEMBAR JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
-------------------------	---

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	ii
--	----

ABSTRAK .....	iii
---------------	-----

KATA PENGANTAR .....	v
----------------------	---

DAFTAR ISI .....	vii
------------------	-----

DAFTAR GAMBAR .....	xi
---------------------	----

DAFTAR TABEL .....	xiii
--------------------	------

<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

1.1 Latar Belakang .....	1
--------------------------	---

1.2. Rumusan Masalah .....	4
----------------------------	---

1.3. Tujuan Penelitian .....	5
------------------------------	---

1.4. Sasaran Penelitian .....	5
-------------------------------	---

1.5. Manfaat Penelitian .....	5
-------------------------------	---

1.5.1 Manfaat Teoritis .....	5
------------------------------	---

1.5.2 Manfaat Praktis .....	5
-----------------------------	---

1.6. Lingkup Penelitian .....	6
-------------------------------	---

1.6.1 Lingkup Lokasi .....	6
----------------------------	---

1.6.2 Lingkup Substansi .....	7
-------------------------------	---

1.7. Kerangka Pemikiran .....	7
-------------------------------	---

<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA DAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
---	----------

2.1 Konsep Neighborhood Unit .....	9
------------------------------------	---

2.1.1 Unit Neighborhood sebagai Penataan Fisik .....	10
--	----

2.1.2 Prinsip-prinsip Fisik Neighborhood Unit.....	17
--	----

2.2 Perkembangan dari Tujuan Neighborhood Unit .....	23
--	----

2.3 Penerapan Neighborhood Unit .....	28
---------------------------------------	----

2.3.1 Contoh Penerapan di northwest Crossing, USA .....	29
---	----

2.3.2 Contoh Penerapan di Chandigarh, India .....	30
---	----

2.4 Pengertian Interaksi sosial .....	32
---------------------------------------	----

2.4.1 Syarat dan Bentuk-bentuk Interaksi Sosial .....	33
---	----

2.4.2 Peran Interaksi Sosial dalam Pembangunan .....	34
--	----

2.5 Interaksi Sosial dalam Neighborhood Unit .....	35
--	----

2.6 Pembangunan Perumahan oleh Perumahan Nasional .....	39
---	----



2.7	Lingkungan Hunian .....	43
2.7.1	Perencanaan Lingkungan Perumahan di Indonesia ..	45
2.7.2	Persyaratan Dasar Perencanaan Pembangunan Perumahan .....	48
2.8	Fasilitas Lingkungan .....	54
2.8.1	Kebijakan Penyediaan Fasilitas Lingkungan Perumahan di Indonesia .....	54
2.8.2	Standar Perencanaan Fasilitas Lingkungan .....	56
2.9	Sintesa Kajian Pustaka .....	62
<b>BAB 3</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>65</b>
3.1	Paradigma Penelitian .....	65
3.2	Metode Penelitian .....	66
3.2.1	Penelitian Kualitatif .....	66
3.2.2	Penelitian Kuantitatif .....	67
3.3	Penetapan Aspek Evaluasi .....	68
3.4	Teknik Analisis .....	70
3.5	Metoda Pengambilan Data .....	71
3.5.1	Data Primer .....	71
3.5.2	Data Sekunder .....	74
3.6	Desain Penelitian .....	75
<b>BAB 4</b>	<b>GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>77</b>
4.1	Pembangunan Perumahan di Kota Makassar .....	77
4.1.1	Kebijakan Pembangunan .....	79
4.1.2	Dampak Sosial Kemasyarakatan .....	86
4.2	Gambaran Umum Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar .....	87
4.2.1	Penduduk, Demografi dan Golongan Sosial .....	90
4.2.2	Karakteristik Perumahan .....	91
4.2.3	Pelaksanaan Pembangunan Perumahan .....	99
<b>BAB 5</b>	<b>KESESUAIAN PEDOMAN LOKAL PENATAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN TERHADAP PERKEMBANGAN DAN PRINSIP-PRINSIP NEIGHBORHOOD UNIT.....</b>	<b>103</b>
5.1	Kesesuaian Arti Neighborhood dan Neighborhood Unit dengan Konteks Lokal .....	103
5.2	Perbandingan Tujuan Neighborhood Unit dengan Konteks Lokal .....	107
5.3	Analisis Perkembangan Prinsip-prinsip Fisik Neighborhood .....	



Unit .....	110
5.4 Analisis Prinsip-prinsip Fisik Neighborhood Unit dengan Pedoman Lokal .....	120
<b>BAB 6 PENATAAN LINGKUNGAN FISIK YANG MENUNJANG INTERAKSI SOSIAL DI PERUMNAS BUMI TAMALANREA PERMAI (BTP) DITINJAU DARI PRINSIP-PRINSIP NEIGHBORHOOD UNIT .....</b>	<b>133</b>
6.1 Pemilihan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai sebagai Lokasi Penerapan Prinsip Neighborhood Unit .....	133
6.2 Karakteristik Perumahan Nasional Bumi Tamalanrea Permai .....	134
6.2.1 Pembagian Blok Lokasi Studi .....	134
6.2.2 Jenis dan Jumlah Fasilitas Lokasi Studi .....	136
6.2.3 Jaringan Jalan Lokasi Studi .....	137
6.3 Deskripsi Kondisi dan Jarak Fasilitas Lingkungan di Lokasi .....	138
6.4 Konteks Neighborhood Unit dalam Lingkungan Lokasi Studi .....	139
6.4.1 Kesesuaian RT/ RW sebagai Neighborhood Unit di Lokasi Studi .....	139
6.4.2 Kesesuaian Prinsip-Prinsip Fisik Neighborhood Unit di Lokasi Studi .....	140
<b>BAB 7 PENGARUH PENATAAN LINGKUNGAN DAN PELAYANAN FASILITAS DI PERUMNAS BTP TERHADAP INTERAKSI SOSIAL PENGHUNINYA .....</b>	<b>161</b>
7.1 Interaksi Sosial dan Hubungannya dengan Lingkungan dan Penghuni .....	161
7.2 Identitas dan Data Umum Survey .....	162
7.2.1 Identitas Responden berdasarkan Gender .....	163
7.2.2 Data Responden berdasarkan Usia .....	164
7.2.3 Identitas Responden berdasarkan Pekerjaan .....	165
7.2.4 Identitas Responden berdasarkan Status Kepemilikan Rumah .....	166
7.3 Interaksi Sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai .....	166
7.3.1 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan Hasil Wawancara .....	166
7.3.2 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan Hasil Kuesioner .....	167
7.3.3 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan Hasil Crosstab ....	170
7.3.4 Analisis Interaksi Sosial Berdasarkan Hasil Observasi ..	173
<b>BAB 8 KONSEP PENATAAN LINGKUNGAN FISIK DI PERUMNAS YANG SESUAI DENGAN LOKALITAS PRINSIP NEIGHBORHOOD UNIT DALAM MENUNJANG</b>	

<b>INTERAKSI SOSIAL .....</b>	<b>177</b>
8.1 Penerapan Prinsip .....	177
8.2 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> ....	178
8.3 Konsep Penerapan Prinsip-prinsip <i>Neighborhood Unit</i> .....	189
8.3.1 Size (Ukuran) .....	189
8.3.2 Boundaries (Batas) .....	189
8.3.3 Internal Street System (Jaringan Jalan Internal) .....	190
8.3.4 Ruang Terbuka .....	191
8.3.5 Area Institusi .....	192
8.3.6 Pertokoan Lokal .....	193
8.3.7 Interaksi Sosial .....	193
<b>BAB 9 KESIMPULAN .....</b>	<b>197</b>
9.1 Kesimpulan .....	197
9.2 Saran .....	203
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>BIOGRAFI PENULIS</b>	



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Kondisi Eksisting Lokasi Studi .....	6
Gambar 1.2 : Kerangka Pemikiran .....	8
Gambar 2.1 : Radburn, New Jersey .....	11
Gambar 2.2 : Diagram Clarence Perry 'Neighborhood Unit' 1929 .....	12
Gambar 2.3 : Diagram Duanny Plater-Zyberk (2003) .....	14
Gambar 2.4 : Diagram <i>Sustainable Neighborhood Unit Concept</i> dari Farr & Associates (2008) .....	15
Gambar 2.5 : Rencana Penggunaan Lahan di Northwest Crossing .....	30
Gambar 2.6 : Pembagian Fungsi Lahan dan Ukuran Sektor di Candigarh .....	31
Gambar 2.7 : Jaringan Jalan Perumahan Berpola Grid .....	51
Gambar 2.8 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 1 .....	52
Gambar 2.9 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 2 .....	53
Gambar 2.10 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 3 .....	53
Gambar 3.1 : Alur Pikir Penelitian Kualitatif .....	67
Gambar 3.2 : Alur Pikir Penelitian Kuantitatif .....	68
Gambar 4.1 : Peta Rencana Struktur Ruang Kota Makassar Tahun 2010-2030 .....	82
Gambar 4.2 : Orientasi Lokasi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai .....	88
Gambar 4.3 : Peta Segmentasi Lokasi Studi .....	89
Gambar 4.4 : Pembagian Blok Pada Segmen 1 .....	92
Gambar 4.5 : Pembagian Blok Pada Segmen 2 .....	93
Gambar 4.6 : Fasilitas Lingkungan di Segmen 1 Lokasi Studi .....	97
Gambar 4.7 : Fasilitas Lingkungan di Segmen 2 Lokasi Studi .....	98
Gambar 4.8 : Blockplan Perumnas BTP pada Awal Pembangunan .....	100
Gambar 4.9 : Type Rumah 36/ 105 dan 45/ 119 .....	102
Gambar 6.1 : Batas Blok di Lokasi Studi .....	146
Gambar 6.2 : Jalan Internal Perumahan di Lokasi Studi .....	150
Gambar 6.3 : Radius Ruang Terbuka di Lokasi Studi .....	152
Gambar 6.4 : Radius pada Tepi SD di Lokasi Studi .....	154
Gambar 6.5 : Radius Mesjid di Lokasi Studi .....	155
Gambar 6.6 : Radius Fasilitas Pemerintahan di Lokasi Studi .....	156
Gambar 6.7 : Radius Pertokoan di Lokasi Studi .....	158
Gambar 7.1 : Hubungan Kondisi Eksisting tiap Blok dengan Intensitas Interaksi sosial.....	170
Gambar 7.2 : Rute Pengamatan Peneliti .....	174

Gambar 7.3 : Titik Interaksi Warga dari Pengamatan .....	175
Gambar 8.1 : Proses Triangulasi untuk Pemenuhan Kebutuhan.....	178
Gambar 8.2 : Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit .....	195
Gambar 8.3 : Overlay Penempatan Prinsip-Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> .....	196



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	: Ikhtisar permukiman Indonesia .....	39
Tabel 2.2	: Standar Pembangunan Sarana pendidikan .....	57
Tabel 2.3	: Standar Pembangunan Sarana kesehatan .....	58
Tabel 2.4	: Standar Pembangunan Sarana Perbelanjaan dan Niaga .....	59
Tabel 2.5	: Standar Pembangunan Sarana Peribadatan .....	60
Tabel 2.6	: Standar Pembangunan Sarana Olah Raga dan RTH .....	61
Tabel 3.1	: Aspek-aspek Penelitian .....	68
Tabel 3.2	: Besaran Sampel Responden .....	73
Tabel 3.3	: Desain Penelitian .....	75
Tabel 4.1	: Rencana Pengembangan Kawasan Perumahan Kota Makassar	77
Tabel 4.2	: Pelaksanaan Pembangunan Perumnas BTP 2010-2013 .....	101
Tabel 5.1	: Korelasi Pengertian <i>Neighborhood</i> dengan RT/ RW .....	105
Tabel 5.2	: Kesesuaian RW ( Rukun Warga ) dengan <i>Neighborhood Unit</i>	107
Tabel 5.3	: Perbandingan Tujuan <i>Neighborhood Unit</i> dengan RT / RW	108
Tabel 5.4	: Perbandingan Prinsip-Prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> .....	110
Tabel 5.5	: Kelebihan dan Kekurangan Perkembangan Konsep <i>NeighborhoodUnit</i> terhadap Konteks Lokal .....	118
Tabel 5.6	: Prinsip-Prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> dengan Kondisi Lokal	122
Tabel 5.7	: Perbandingan Prinsip-Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> dengan Kondisi Lokal Ditinjau dari Perbedaan dan Kesesuaiannya .....	130
Tabel 6. 1	: Pembagian Blok di Lokasi Studi .....	135
Tabel 6.2	: Jumlah Fasilitas di Lokasi Studi .....	136
Tabel 6.3	: Kondisi Fasilitas yang Ada Pada Lingkungan Lokasi Studi .....	138
Tabel 6.4	: Jarak Fasilitas dari Lingkungan Lokasi Studi .....	139
Tabel 6.5	: Kondisi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terhadap Prinsip-prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> .....	141
Tabel 6.6	: Tempat Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	144
Tabel 6.7	: Penataan Fisik Lingkungan yang Mengakomodir Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	145
Tabel 6.8	: Harapan Penataan fisik Lingkungan yang Menunjang Interaksi	146
Tabel 6.9	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Besaran Wilayah dan Jenis .....	148
Tabel 6.10	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Batas Lingkungan ....	149
Tabel 6.11	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Sistem Jalan Internal	151
Tabel 6.12	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Ruang Terbuka .....	153
Tabel 6.13	: Cakupan <i>Neighborhood Unit</i> berdasarkan Radius SD .....	153
Tabel 6.14	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Area Institusi .....	157



Tabel 6.15 : Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Pertokoan Lokal .....	159
Tabel 7.1 : Data Warga yang Menjadi Sampling .....	163
Tabel 7.2 : Data Responden berdasarkan Gender.....	164
Tabel 7.3 : Data Responden berdasarkan Usia .....	164
Tabel 7.4 : Data Responden berdasarkan Pekerjaan .....	165
Tabel 7.5 : Data Responden berdasarkan Status Kepemilikan Rumah .....	166
Tabel 7.6 : Hasil Wawancara mengenai Kondisi Interaksi Sosial Warga	167
Tabel 7.7 : Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	168
Tabel 7.8 : Keterkaitan antara Hubungan Sosial dan Kegiatan Sosial di Lokasi Studi .....	172
Tabel 7.9 : Keterkaitan Antara Intensitas Interaksi Dengan Bentuk Interaksi di Lokasi Studi .....	173
Tabel 8.1 : Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> ....	178



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Kondisi Eksisting Lokasi Studi .....	6
Gambar 1.2 : Kerangka Pemikiran .....	8
Gambar 2.1 : Radburn, New Jersey .....	11
Gambar 2.2 : Diagram Clarence Perry 'Neighborhood Unit' 1929 .....	12
Gambar 2.3 : Diagram Duanny Plater-Zyberk (2003) .....	14
Gambar 2.4 : Diagram <i>Sustainable Neighborhood Unit Concept</i> dari Farr & Associates (2008) .....	15
Gambar 2.5 : Rencana Penggunaan Lahan di Northwest Crossing .....	30
Gambar 2.6 : Pembagian Fungsi Lahan dan Ukuran Sektor di Candigarh .....	31
Gambar 2.7 : Jaringan Jalan Perumahan Berpola Grid .....	51
Gambar 2.8 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 1 .....	52
Gambar 2.9 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 2 .....	53
Gambar 2.10 : Kelompok rumah dan kepadatan di daerah kemudahan tingkat 3 .....	53
Gambar 3.1 : Alur Pikir Penelitian Kualitatif .....	67
Gambar 3.2 : Alur Pikir Penelitian Kuantitatif .....	68
Gambar 4.1 : Peta Rencana Struktur Ruang Kota Makassar Tahun 2010-2030 .....	82
Gambar 4.2 : Orientasi Lokasi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai .....	88
Gambar 4.3 : Peta Segmentasi Lokasi Studi .....	89
Gambar 4.4 : Pembagian Blok Pada Segmen 1 .....	92
Gambar 4.5 : Pembagian Blok Pada Segmen 2 .....	93
Gambar 4.6 : Fasilitas Lingkungan di Segmen 1 Lokasi Studi .....	97
Gambar 4.7 : Fasilitas Lingkungan di Segmen 2 Lokasi Studi .....	98
Gambar 4.8 : Blockplan Perumnas BTP pada Awal Pembangunan .....	100
Gambar 4.9 : Type Rumah 36/ 105 dan 45/ 119 .....	102
Gambar 6.1 : Batas Blok di Lokasi Studi .....	146
Gambar 6.2 : Jalan Internal Perumahan di Lokasi Studi .....	150
Gambar 6.3 : Radius Ruang Terbuka di Lokasi Studi .....	152
Gambar 6.4 : Radius pada Tepi SD di Lokasi Studi .....	154
Gambar 6.5 : Radius Mesjid di Lokasi Studi .....	155
Gambar 6.6 : Radius Fasilitas Pemerintahan di Lokasi Studi .....	156
Gambar 6.7 : Radius Pertokoan di Lokasi Studi .....	158
Gambar 7.1 : Hubungan Kondisi Eksisting tiap Blok dengan Intensitas Interaksi sosial.....	170
Gambar 7.2 : Rute Pengamatan Peneliti .....	174

Gambar 7.3 : Titik Interaksi Warga dari Pengamatan .....	175
Gambar 8.1 : Proses Triangulasi untuk Pemenuhan Kebutuhan.....	178
Gambar 8.2 : Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit .....	195
Gambar 8.3 : Overlay Penempatan Prinsip-Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> .....	196



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	: Ikhtisar permukiman Indonesia .....	39
Tabel 2.2	: Standar Pembangunan Sarana pendidikan .....	57
Tabel 2.3	: Standar Pembangunan Sarana kesehatan .....	58
Tabel 2.4	: Standar Pembangunan Sarana Perbelanjaan dan Niaga .....	59
Tabel 2.5	: Standar Pembangunan Sarana Peribadatan .....	60
Tabel 2.6	: Standar Pembangunan Sarana Olah Raga dan RTH .....	61
Tabel 3.1	: Aspek-aspek Penelitian .....	68
Tabel 3.2	: Besaran Sampel Responden .....	73
Tabel 3.3	: Desain Penelitian .....	75
Tabel 4.1	: Rencana Pengembangan Kawasan Perumahan Kota Makassar	77
Tabel 4.2	: Pelaksanaan Pembangunan Perumnas BTP 2010-2013 .....	101
Tabel 5.1	: Korelasi Pengertian <i>Neighborhood</i> dengan RT/ RW .....	105
Tabel 5.2	: Kesesuaian RW ( Rukun Warga ) dengan <i>Neighborhood Unit</i>	107
Tabel 5.3	: Perbandingan Tujuan <i>Neighborhood Unit</i> dengan RT / RW	108
Tabel 5.4	: Perbandingan Prinsip-Prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> .....	110
Tabel 5.5	: Kelebihan dan Kekurangan Perkembangan Konsep <i>NeighborhoodUnit</i> terhadap Konteks Lokal .....	118
Tabel 5.6	: Prinsip-Prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> dengan Kondisi Lokal	122
Tabel 5.7	: Perbandingan Prinsip-Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> dengan Kondisi Lokal Ditinjau dari Perbedaan dan Kesesuaiannya .....	130
Tabel 6. 1	: Pembagian Blok di Lokasi Studi .....	135
Tabel 6.2	: Jumlah Fasilitas di Lokasi Studi .....	136
Tabel 6.3	: Kondisi Fasilitas yang Ada Pada Lingkungan Lokasi Studi .....	138
Tabel 6.4	: Jarak Fasilitas dari Lingkungan Lokasi Studi .....	139
Tabel 6.5	: Kondisi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terhadap Prinsip-prinsip Fisik <i>Neighborhood Unit</i> .....	141
Tabel 6.6	: Tempat Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	144
Tabel 6.7	: Penataan Fisik Lingkungan yang Mengakomodir Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	145
Tabel 6.8	: Harapan Penataan fisik Lingkungan yang Menunjang Interaksi	146
Tabel 6.9	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Besaran Wilayah dan Jenis .....	148
Tabel 6.10	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Batas Lingkungan ....	149
Tabel 6.11	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Sistem Jalan Internal	151
Tabel 6.12	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Ruang Terbuka .....	153
Tabel 6.13	: Cakupan <i>Neighborhood Unit</i> berdasarkan Radius SD .....	153
Tabel 6.14	: Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Area Institusi .....	157



Tabel 6.15 : Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Pertokoan Lokal .....	159
Tabel 7.1 : Data Warga yang Menjadi Sampling .....	163
Tabel 7.2 : Data Responden berdasarkan Gender.....	164
Tabel 7.3 : Data Responden berdasarkan Usia .....	164
Tabel 7.4 : Data Responden berdasarkan Pekerjaan .....	165
Tabel 7.5 : Data Responden berdasarkan Status Kepemilikan Rumah .....	166
Tabel 7.6 : Hasil Wawancara mengenai Kondisi Interaksi Sosial Warga	167
Tabel 7.7 : Interaksi Sosial di Lokasi Studi .....	168
Tabel 7.8 : Keterkaitan antara Hubungan Sosial dan Kegiatan Sosial di Lokasi Studi .....	172
Tabel 7.9 : Keterkaitan Antara Intensitas Interaksi Dengan Bentuk Interaksi di Lokasi Studi .....	173
Tabel 8.1 : Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i> ....	178



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lingkungan tidak pernah lepas hubungannya dengan manusia, dimana manusia hidup dan beraktivitas pada suatu ruang dan waktu. Pada dasarnya, membangun suatu lingkungan adalah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia sehingga diperlukan suatu model perencanaan yang menampung kebutuhannya (Lang, 1994). Kebutuhan ini dapat sangat luas artinya, namun dalam perencanaan suatu lingkungan permukiman maupun perumahan pemenuhan kebutuhan manusia salah satunya diwujudkan melalui hubungan interaksi yang kompleks di dalamnya. Pemenuhan kebutuhan manusia baik secara lahiriah dan batiniah melalui kegiatan hidup sehari-hari dalam suasana yang nyaman dan mementingkan hubungan komunitas antar sesama individu sehingga kebutuhan sosial yang merupakan salah satu prioritas kehidupan dapat terpenuhi.

Menurut Canter dalam Groat and Wang (2002), nilai penting dari lingkungan fisik merupakan hasil interaksi dari tiga aspek, yaitu : lokasi secara fisik, aktifitas yang dilakukan di lokasi, dan makna yang terkandung pada lokasi yang dapat menggabungkan tempat dan aktifitas penggunaannya. Nilai-nilai ini dapat dilihat dengan jelas di dalam suatu lingkungan permukiman dan perumahan dimana dihuni oleh sekelompok individu maupun komunitas dengan berbagai aktivitas dan pandangan dalam interpretasi suatu makna.

Para ahli psikologi lingkungan menyebutnya berbagai hubungan tersebut sebagai *setting* lingkungan. Rapoport (1990) menjelaskan tatanan (*setting*) adalah satu lingkungan yang mampu mengungkapkan keadaan masyarakat yang menempatinnya dengan kebiasaan/ tindakan yang diterima oleh lingkungan bersangkutan. Maka dalam satu tatanan masyarakat tertentu, batas fisik bukan hanya dilihat sebagai batas kawasan/ lingkungan tetapi ada kegiatan, aktivitas, tradisi dan budaya sebagai batasannya. Melalui dasar pemikiran inilah, para



perencana pembangunan dan arsitek dituntut untuk membuat kebijakan dan merancang suatu lingkungan melalui pemikiran hubungan-hubungan lingkungan dan manusia seperti yang telah disebutkan. Rapoport (1977) mengemukakan bahwa dengan mengunitkan lingkungan dan jaringan sosial manusia melalui perekaman peta mental serta mempelajari area yang secara subjektif diidentifikasi sebagai miliknya, maka akan dapat ditemui bahwa sebagian besar manusia tinggal di lingkungan yang cukup kecil meskipun ukurannya berbeda untuk kelompok yang berbeda. Pendapat tersebut memberikan makna bahwa pada dasarnya penataan fisik lingkungan harus dilalui melalui pemikiran kompleks yang melibatkan banyak aspek-aspek terkait manusia dan lingkungan dimana tempatnya berada.

Adalah konsep perencanaan *neighborhood unit* yang dipopulerkan oleh Clarence Arthur Perry pada tahun 1929 di Amerika, mempunyai tujuan utama untuk membuat interaksi sosial diantara penghuni lingkungan permukiman, sedangkan penataan fisik lingkungan merupakan cara mencapai tujuan tersebut (Perry dalam Golany, 1976). Dalam penerapan konsepnya, *neighborhood unit* menjabarkan prinsip-prinsip fisik yang dapat mencapai tujuan tersebut. Dimana prinsip-prinsip ini berkaitan erat dengan penataan lingkungan fisik dalam perencanaan perumahan. Prinsip-prinsip tersebut yaitu ukuran dan batas lingkungan, jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan lingkungan. Masing-masing memiliki tempat yang jelas dalam hirarki organisasi di kawasan tertentu yang bertujuan untuk menghidupi kehidupan sosial penduduknya.

Konsep *neighborhood* sendiri awalnya didasarkan pada pemikiran untuk memperbaiki permasalahan lingkungan perkotaan yang dipelopori oleh Ebenezer Howard pada tahun 1898 dalam bukunya *Garden Cities of Tomorrow*. Howard membagi kota berdasarkan unit-unit lingkungan sehingga tercipta hubungan/ikatan yang erat ke dalam unit kecil yang dapat membentuk lingkungan yang ideal, baik dari segi sosiologis maupun aspek fisik. Dari pemikiran awal ini lah, mendorong beberapa perencana kota untuk menciptakan dan mengembangkan suatu perencanaan yang mengutamakan tujuan-tujuan tersebut.

*Neighborhood unit* dalam versi kontemporer (masa *New Urbanism*) dikeluarkan oleh Duany dan Platter Zyberk pada tahun 1994, dengan



mengembangkan konsep yang sama dan memperbaruinya sesuai kondisi perkotaan Amerika pada awal abad ke-21 (DPZ, 2003). Konsep *neighborhood unit* yang terakhir dikembangkan ke dalam bentuk yang mengacu kepada lingkungan berkelanjutan oleh Douglas Farr dalam bukunya *Sustainable Urbanism: Urban Design With Nature* (2008). Secara keseluruhan dari perkembangannya, memiliki tujuan dalam mendorong partisipasi masyarakat dan interaksi sosial sehingga dapat memperbaiki hubungan dan perilaku sosial dalam lingkungan tempat tinggal.

Konsep perencanaan *neighborhood unit* telah sangat banyak digunakan dalam pembangunan perkotaan dan permukiman di berbagai penjuru dunia khususnya di Amerika dimana konsep ini pertama dikeluarkan. Perencanaan di Radburn merupakan contoh penerapan pertama oleh seorang perencana Clarence Stein dan Henry Wright. Kemudian konsep *neighborhood unit* semakin meluas hingga Asia seperti proyek Candigarh di India. Perencana dan pengembang bisa berbeda-beda dengan menyesuaikan konteks lokal di masing-masing negara. Jika melihat sifat dari konsep *neighborhood unit* yang dapat menyesuaikan dengan konteks lokal negara lain, maka dipastikan bahwa konsep ini juga dapat disesuaikan dengan perencanaan yang digunakan dalam pembangunan perumahan nasional di Indonesia.

Di Indonesia pengertian *neighborhood* dikaitkan dan diartikan sebagai RT (rukun tetangga) maupun RW (rukun warga) karena kesesuaian dalam hal pembagian populasi tertentu dalam suatu wilayah dan tujuannya sebagai pembentukan suatu komunitas di suatu wilayah. Pembentukan RT dan RW tercantum dalam kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah sebagai unit administratif namun sifatnya tidak berbentuk pedoman teknis penataan lingkungan fisik. Pedoman berupa perencanaan teknis dalam perencanaan lingkungan perumahan terangkum dalam SNI (Standar Nasional Indonesia) 03-1733-1989 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Tidak hanya berisi jumlah cakupan populasi, dalam pedoman ini berisi persyaratan dan kriteria fasilitas-fasilitas lingkungan dan jaringan jalan yang memiliki beberapa kesamaan dengan prinsip *neighborhood unit*. Sehingga



pedoman ini lebih banyak menjadi acuan dalam penemuan lokalitas dari prinsip *neighborhood unit* di lokasi studi.

Perencanaan lingkungan perumahan di lokasi studi yang telah mengikuti pedoman lokal pun membentuk suatu *neighborhood* dari adanya pembagian unit administrasi tersebut. Hanya saja adanya perbedaan kegiatan, aktivitas, tradisi budaya serta kondisi geografis mengakibatkan kebutuhan dalam penataan fisik lingkungan tempat tinggal memiliki perbedaan. Selain itu, beberapa penataan fisik seperti ketersediaan fasilitas melebihi dari pedoman yang ada akibat dari kebutuhan penduduk. Masalah muncul ketika beberapa fasilitas yang melebihi pedoman tersebut tidak seluruhnya dimanfaatkan dengan baik, misalnya banyaknya ruang terbuka yang terbengkalai dan tidak dimanfaatkan untuk aktivitas penunjang interaksi sosial penduduk.

Konsep penataan lingkungan perumahan yang lebih memiliki tujuan terhadap pembentukan interaksi sosial dilakukan dengan mengambil studi kasus yakni di lokasi studi yang bisa mewakili konteks di Indonesia. Studi kasus yang diambil adalah perumahan oleh pengembang perumnas sehingga diharapkan kebijakan berlaku secara umum dan juga penduduk dari perumnas dapat mewakili lingkungan perumahan yang memiliki interaksi sosial yang lebih baik.

## **1.2 Rumusan masalah**

Konsep *neighborhood unit* memiliki peran yang penting dalam pembentukan lingkungan fisik yang baik yakni dengan memperhatikan prinsip-prinsip penataan fisik lingkungan yang bertujuan untuk menunjang interaksi sosial. Penelitian ini mencakup *research questions* yang sekaligus sebagai batasan lingkup penelitian, yakni :

- a. Bagaimana kesesuaian pedoman lokal penataan lingkungan perumahan terhadap perkembangan dan prinsip-prinsip *neighborhood unit*?
- b. Bagaimana penataan lingkungan fisik yang menunjang interaksi sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) ditinjau dari prinsip-prinsip *neighborhood unit*?
- c. Bagaimana pengaruh penataan lingkungan di Perumnas BTP terhadap interaksi sosial penghuninya?



- d. Bagaimana konsep penataan lingkungan fisik di Perumnas yang sesuai dengan lokalitas prinsip *neighborhood unit* dalam menunjang interaksi sosial?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan konsep penataan lingkungan fisik di Perumnas yang sesuai dengan lokalitas prinsip *neighborhood unit* dalam menunjang interaksi sosial

### **1.4 Sasaran Penelitian**

Untuk mencapai tujuan penelitian maka perlu dicapai sasaran-sasaran seperti diuraikan dibawah ini :

- a. Mengidentifikasi kesesuaian pedoman lokal penataan lingkungan perumahan terhadap perkembangan dan prinsip-prinsip *neighborhood unit*
- b. Mengidentifikasi penataan lingkungan fisik yang menunjang interaksi sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) ditinjau dari prinsip-prinsip *neighborhood unit*
- c. Menganalisis pengaruh penataan lingkungan di Perumnas BTP terhadap interaksi sosial penghuninya.
- d. Merumuskan konsep penataan lingkungan fisik di Perumnas yang sesuai dengan lokalitas prinsip *neighborhood unit* dalam menunjang interaksi sosial

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis bagi peneliti adalah untuk mengetahui perkembangan dari konsep *neighborhood unit* yang dapat disesuaikan dengan konteks lokal. Selain itu memberi ilmu pengetahuan mengenai ilmu perancangan kota, *urban landscape*, dan ilmu sosiologis masyarakat.

#### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengembangkan serta melengkapi kebijakan/ peraturan yang ada dan sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah ataupun *stakeholders* dalam merancang lingkungan perumahan yang ideal dengan memperhatikan berbagai aspek baik fisik maupun sosial.

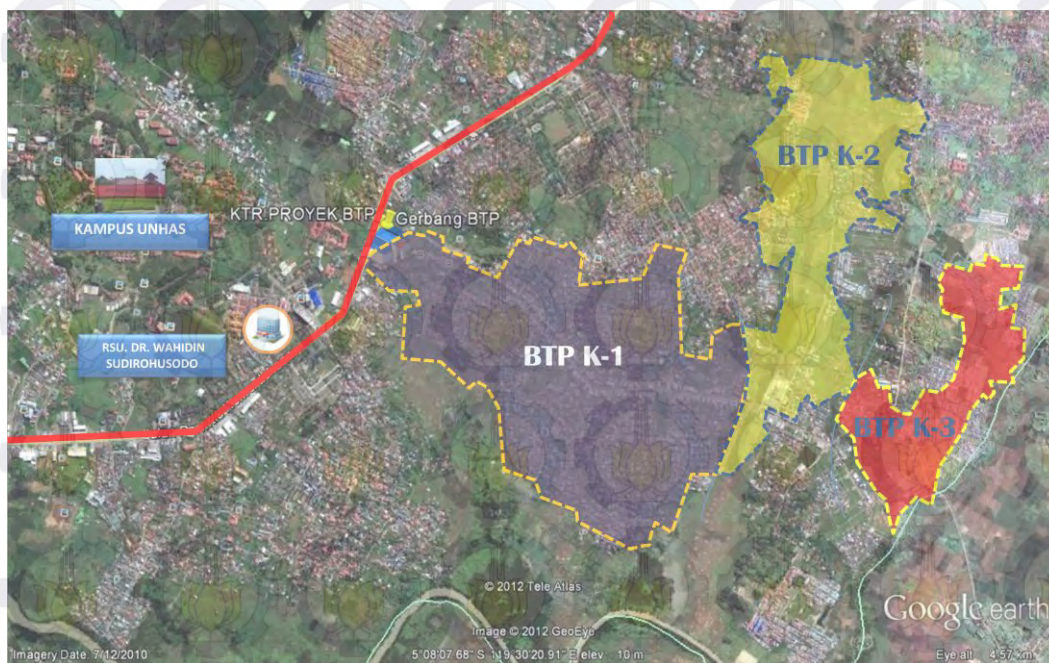


## 1.6 Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian dalam penelitian meliputi ruang lingkup lokasi studi yang menggambarkan alasan pemilihan dan kondisi wilayah studi, serta ruang lingkup pembahasan yang menjelaskan mengenai jenis dan kedalaman analisis yang dilakukan.

### 1.6.1 Lingkup Lokasi

Ruang lingkup wilayah penelitian adalah kawasan perumahan nasional yang dibangun oleh Perumnas di Bumi Tamalanrea Permai. Dibawah ini adalah Gambar 1.1 yang memperlihatkan kondisi eksisting lokasi studi.



Gambar 1.1 Kondisi Eksisting Lokasi Studi  
(Perumnas Regional VII, 2013)

Terdapat beberapa pertimbangan dalam pemilihan perumahan lokasi studi adalah sebagai berikut :

- a. Perumahan Bumi Tamalanrea Permai adalah perumahan yang dibangun pada tahun 1987 oleh Perumnas Regional VII terletak di *suburban* kota Makassar. Merupakan pusat lingkungan I menurut RTRW Kota Makassar dengan lokasi berdekatan dengan Universitas Hasanuddin yang berjarak  $\pm 1$  Km. Sedangkan jarak lokasi BTP dari pusat kota Makassar  $\pm 10$  Km. Akses utama menuju



lokasi BTP dapat ditempuh melalui jalan poros Perintis Kemerdekaan yang ditunjang dengan trayek angkutan umum khusus BTP - pusat kota.

- b. Merupakan perumahan terbesar di Kota Makassar yang dikembangkan oleh Perumnas, dimana memiliki 23 unit administrasi RW dengan ketersediaan fasilitas lingkungan yang cukup lengkap untuk penerapan prinsip-prinsip *neighborhood unit*.

### **1.6.2 Lingkup substansi**

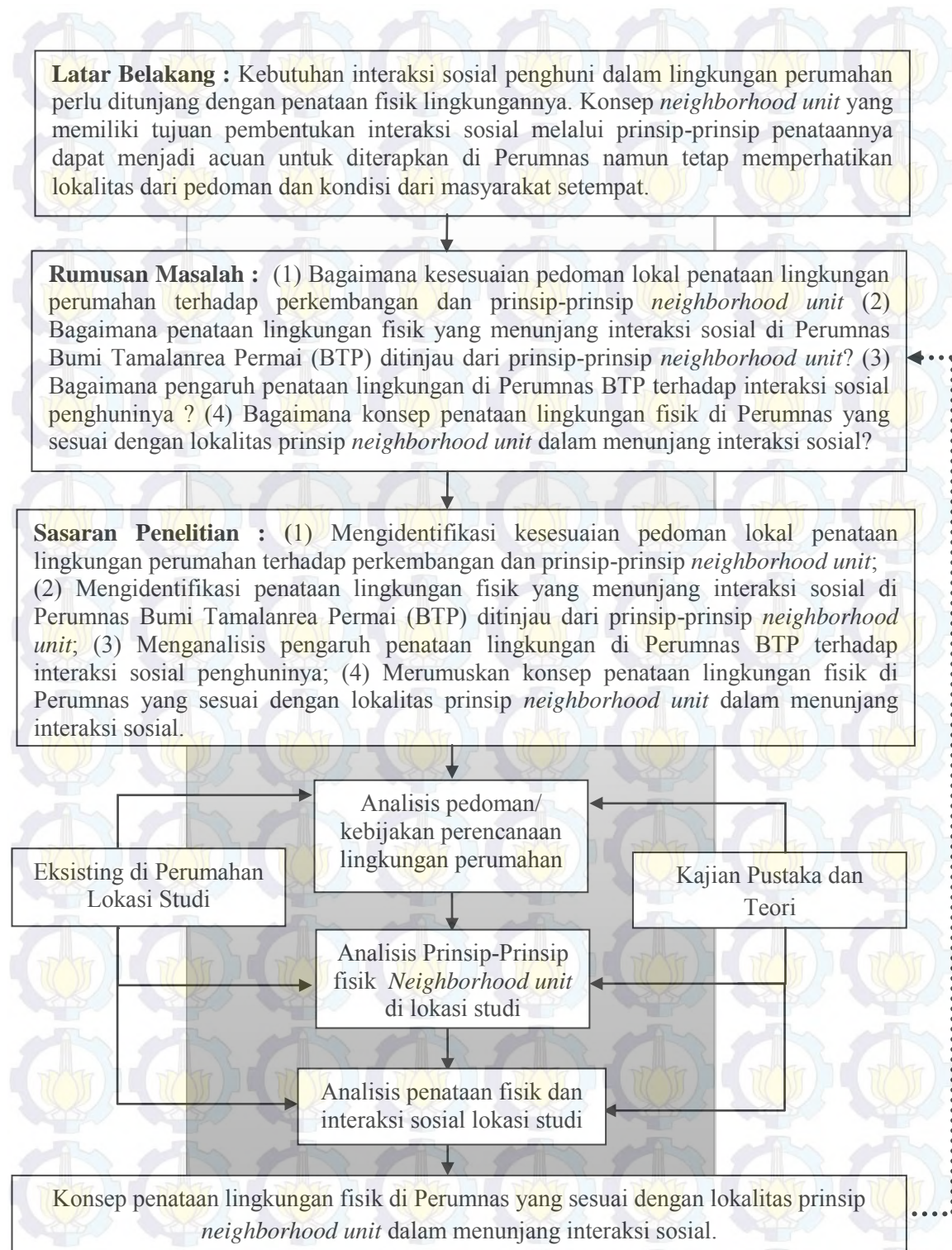
Penelitian berada dalam bidang ilmu perumahan dan permukiman dengan lingkup substansi yang akan membahas: (1) teori dan perkembangan *neighborhood unit* dalam perencanaan dan penataan lingkungan; (2) pedoman teknis dan kebijakan lokal dalam perencanaan dan penataan perumahan; (3) tujuan perencanaan dan penataan yang terkait dengan hubungan interaksi sosial di lingkungan perumahan.

Substansi keilmuan selanjutnya akan digunakan untuk membantu menganalisis, membandingkan dan mempelajari ilmu mengenai *neighborhood unit* dalam ilmu perencanaan/ urban planning, dan urban design di perumahan nasional, Indonesia. Dimana pada akhirnya akan dapat memberikan rekomendasi dalam perencanaan dan penerapannya di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar.

### **1.7. Kerangka Pemikiran**

kerangka pemikiran adalah dasar pemikiran dari peneliti yang disintesis dari fakta-fakta, observasi, dan telaah dokumen. Kerangka pemikiran memuat teori, dalil, dan konsep-konsep yang akan dijadikan dasar penelitian. Uraian dalam kerangka berpikir (Gambar 1.2) menjelaskan hubungan atau keterkaitan antara variabel penelitian sehingga memberikan gambaran jawaban permasalahan penelitian.





Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran



## BAB 2

### KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI

#### 2.1 Konsep *Neighborhood Unit*

Arti harfiah dari kata *neighborhood* sendiri dalam bahasa Inggris memiliki beberapa arti diantaranya *area* atau *region*, *district* atau *locality* dan *community*. Secara umum, *Area* dan *district* berkaitan dengan daerah dibawah suatu aktivitas tertentu sedangkan *community* adalah sekelompok orang yang tinggal disuatu daerah dengan kepentingan yang sama (Cowan, 2005). Dalam bahasa Indonesia, *neighborhood* diartikan sebagai lingkungan, perumahan dan tetangga. Lingkungan ekuivalen dengan *area* dan tetangga ekuivalen dengan *community*. Namun, beberapa pengertian tersebut juga memiliki karakteristiknya masing-masing.

Menurut Henry Churchill, 1943 (dalam *American Society of Planning*, 1960) sebuah komunitas bukan hanya sebuah agregasi tempat tinggal ditambah beberapa pertokoan, tidak juga sebagai lingkungan yang ditetapkan dengan batasan-batasan fisik. Ini memiliki arti bahwa dalam membentuk suatu *neighborhood* tidak hanya dari lingkup fisik komunitas tetapi dengan menciptakan semangat bertetangga yang dapat dimunculkan melalui berbagai aktivitas dan interaksi sosial di antara komunitas yang ada yaitu melalui perencanaan fisik lingkungannya.

Konsep *neighborhood unit* sendiri pada awalnya hanya menyangkut demografi suatu wilayah namun disempurnakan dan diperbarui seiring dengan perkembangan konsepnya. *Neighborhood unit* saat ini dapat dikatakan sebagai perencanaan holistik dan desain strategis yang membahas konfigurasi komponen fisik utama dari masyarakat. *Neighborhood unit* didasari oleh dua prinsip utama, yaitu pertama melihat hubungan sosial yang erat antara penduduk di daerah tertentu yang berpengaruh terhadap kesehatan individu dan sosial pemukim; kedua, desain yang sesuai akan membantu mewujudkan hubungan sosial tersebut (Rohe, 1985).



*Neighborhood unit* dalam kamus tata ruang (Soefaat, 1997) diartikan sebagai satuan/ unit lingkungan yang memiliki pengertian sebagai kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur. Di Indonesia *neighborhood unit* biasa dikaitkan dengan unit administrasi RT atau RW karena kesamaan arti kata. Namun *neighborhood unit* dan Rukun Tetangga/ Rukun Warga memiliki sejarah yang berbeda.

### **2.1.1 Perkembangan *Neighborhood Unit* sebagai Penataan Fisik Lingkungan**

*Neighborhood unit* awalnya terinspirasi dari konsep *garden city* oleh Ebenezer Howard (1850-1928), yang bertujuan untuk membentuk desain lingkungan perkotaan yang ideal dengan mengambil bentuk komunitas tradisional pedesaan. Konsepsi ini memunculkan anggapan mengenai kota baru yang dianggap sebagai salah satu cara dalam pemecahan masalah perumahan dan permukiman kota (Budihardjo, 1999).

Dimulai dari ide inovatif oleh Clarence Stein (1934) menciptakan konsep *neighborhood unit* yang diterapkan dalam rancangan Radburn di New Jersey (Gambar 2.1). Konsep ini menetapkan sekolah dasar sebagai pusat unit dalam radius  $\frac{1}{2}$  mil (tidak memberikan jumlah populasi yang pasti) dari tempat tinggal dengan ketersediaan pusat perbelanjaan kecil untuk kebutuhan sehari-hari yang dekat dengan sekolah. Jalan menggunakan sistem cul-de-sac untuk mencegah lalu-lintas terusan, dan ruang terbuka yang saling berhubungan. Pengaturan tersebut bertujuan untuk memisahkan antara kawasan bebas dari kendaraan dan untuk kendaraan serta secara keseluruhan dan mengubah bangunan di sekitar jalan untuk menghadap ke suatu ruang terbuka.

*Neighborhood unit* sebagai konsep perencanaan fisik, kemudian dipopulerkan oleh Clarence Perry dalam Asosiasi *Regional Plan of New York* pada tahun 1920. Kemudian pada awal tahun 1930, konsep Perry disahkan sebagai cara penataan/pengaturan daerah perkotaan terbaik pada Konferensi Nasional Presiden Herbert Hoover tentang Bangunan Rumah dan Kepemilikan Rumah. (Gillette, 1983 dalam Silver, 2004). Pada tahun 1940-an, melalui advokasi



konsultan perencanaan nasional Harland Bartholomew, konsep *neighborhood unit* telah dibentuk menjadi strategi revitalisasi perkotaan komprehensif yang menyediakan model skala untuk revitalisasi lingkungan dalam program pembaharuan perkotaan *1949 Housing Act* (Silver, 2004).



Gambar 2.1 Radburn, New Jersey ([www.radburn.org](http://www.radburn.org))

Secara umum, Perry (Gallion, 1994) menguraikan *neighborhood unit* sebagai kawasan berpenduduk yang akan membutuhkan sebuah sekolah dasar. Dimana sekitar 10 persen dari luas kawasan dialokasi untuk fungsi rekreasi, dan jalan lalu-lintas utama terbatas untuk jalanan pelayanan bagi penghuni lingkungan. Unit tersebut dilayani oleh sebuah fasilitas perbelanjaan, gereja, sebuah perpustakaan, dan sebuah pusat kegiatan masyarakat yang lokasinya berdekatan dengan sekolah. Penduduk dapat mencapai fasilitas lokal dengan jarak  $\frac{1}{4}$  mil dengan berjalan kaki yang bertujuan untuk terciptanya interaksi yang kuat antara penghuni di dalam fasilitas sosial yang ada di lingkungan tersebut. Sedangkan untuk mencapai fasilitas lainnya dalam skala distrik seperti pusat perbelanjaan dan pusat bisnis berada di luar radius 1 mil. *Neighborhood unit* yang diusulkan oleh Clarence Perry (Corburn, 2009) adalah skema design perkotaan yang berpusat di sekolah dasar, dimana dikatakan:



Populasi 5000-6000 orang dan 800-1000 anak-anak usia sekolah dasar... [Tinggal] di keluarga-tunggal-per-blok yang membutuhkan area sekitar 64 hektar. Deskripsi dari lingkungan fisik ini paling sesuai untuk komunitas perkotaan yang terus meningkat.

Perry menganggap ukuran tersebut dapat menciptakan suatu komunitas *neighborhood* yang dapat menampung berbagai kegiatan penghuninya dengan interaksi sosial yang terpelihara. Hal itu dilakukan dengan menempatkan fasilitas pertokoan dipinggir dan sekolah dasar pada pusatnya. Minatnya dalam menciptakan interaksi sosial adalah untuk menciptakan hubungan tatap muka yang akan mengarah pada kondisi kehidupan sosial dan politik yang sehat di lingkungan warga.

Interior dari *neighborhood unit* terdiri dari pola jalan yang mendorong sirkulasi pejalan kaki dan mengurangi kemacetan jalan akibat kendaraan bermotor. Perry juga sangat peduli terhadap keselamatan pejalan kaki. Dua alasan keamanan dan interaksi sosial ini yang menjadi tujuan dari pembentukan *neighborhood unit* (Perry 1929, dalam Patricios, 2002). Gambar 2.2 memperlihatkan diagram *neighborhood unit* dari monografi Perry.



Gambar 2.2 Diagram Neighborhood Unit oleh Clarence Perry (Gallion, 1994)



Dalam perencanaan *neighborhood unit*, Perry menentukan prinsip-prinsip fisik yang perlu diperhatikan yaitu ukuran, batas, jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan lingkungan. *Size* unit yang dipertimbangkan oleh C.A. Perry (Shambharkar, 2008) adalah  $\frac{1}{4}$  mil merupakan radius maksimum untuk berjalan kaki pulang-pergi dari rumah ke pusat komunitas. Pola interior jalan dirancang secara *cul-de-sac*, melengkung dan permukaan yang ringan, sehingga dapat mendorong lingkungan yang tenang, aman, kurangnya pergerakan volume lalu lintas dan pelestarian suasana perumahan. Jalan-jalan kecil atau jalan pembangunan berupa trotoar, menjadi sarana penghubung unit hunian dalam kelompok perumahan merupakan bagian integral dari desain hunian sebagai jalur pejalan kaki yang melengkapi jalur kendaraan. Sistem seperti ini akan menghubungkan lokasi sekolah, area bermain dan pusat perbelanjaan secara terpadu.

Selain itu, terdapat batas yang diperlukan untuk melindungi unit dari gangguan lalu lintas dan untuk menyediakan fasilitas yang sesuai untuk pengembangan taman, taman bermain dan pelebaran jalan di masa depan. *Open space*, *institution sites*, dan *local shop* masuk dalam fasilitas lingkungan harus tersusun dengan teratur yang dibagi bersama oleh warga. Terutama fasilitas seperti sekolah dasar dan pusat perbelanjaan yang berdekatan dengan jalan utama, ruang rekreasi di luar ruangan, pusat komunitas, pusat olahraga dan lain-lain.

N.L. Engelhardt, Jr. mengembangkan konsep *neighborhood* unit lebih komprehensif, yakni lingkungan sebagai suatu komponen dari segmen-segmen yang terus membesar dalam struktur kota (Engelhardt, 1943 dalam Gallion, 1994). Unit tersebut berisi fasilitas sekolah dasar, tempat perbelanjaan kecil skala distrik dan tempat bermain. Fasilitas-fasilitas ini dikelompokkan dekat dengan pusatnya sehingga jarak berjalan kaki dari fasilitasnya tidak lebih dari setengah mil. Sebuah sekolah dasar dengan jumlah murid sebesar antara 600 sampai 800 akan mewakili penduduk sebesar 1.700 keluarga dalam unit lingkungan tersebut. Dua unit *neighborhood* menampung 3.400 keluarga akan mendukung sebuah SLTP dengan sebuah pusat rekreasi di dekatnya; empat *neighborhood unit* menampung 6.800 keluarga yang dilengkapi dengan SLTA dan pusat perbelanjaan dilengkapi taman yang relatif luas dan tempat rekreasi. Pengelompokan empat *neighborhood unit*



ini akan membentuk suatu daerah dengan penduduk berkisar 24.000 jiwa yang memiliki ukuran skala kota yang cukup luas.

Dalam versi kontemporer (urbanisme baru atau *smart growth*) dasar fisik sebuah lingkungan dijelaskan oleh Duany, Zyberk, dan Alminana (2003). Secara umum konsep mirip dengan aslinya seperti terdapat satu pusat yang jelas, bangunan di pusat dibangun dengan batas yang jelas, tempat tinggal dalam jarak lima menit dari pusat, tempat tinggal yang beragam, toko dan perkantoran yang lebih luas terletak di sepanjang tepi jalan raya yang membatasi (boundaries). Diagram *neighborhood unit* Duanny Plater-Zyberk dapat di lihat pada Gambar 2.3.



Gambar 2.3 Diagram Neighborhood Unit oleh Duanny Plater-Zyberk (2003)

Hal-hal yang membedakannya dengan konsep dari Perry adalah jalan dengan bangunan *mixed-use* dari salah satu sudut ke pusat taman kota, di mana lembaga-lembaga masyarakat dan beberapa toko-toko lokal berada. Jaringan jalan yang terhubung, dan memiliki organisasi formal pemerintahan-sendiri. Sekolah dasar yang dapat ditempuh dengan jalan kaki dari rumah dan fasilitas pendidikan sekarang dibagi antara lingkungan, tempat bermain dalam jarak 1/8 mil (200 m)



dan lokasinya dipindahkan ke tepi karena kebutuhan ruang yang lebih besar untuk taman bermain dan tempat parkir. Petak jalan menurut Duanny Plater-Zyberk, lebih padat dan lebih teratur daripada Perry.

Isu global urbanisasi yang terjadi di negara-negara berkembang memaksa munculnya solusi yang berkelanjutan, termasuk di dalam sektor perumahan. Dengan dasar tersebut, *neighborhood unit* dikembangkan ke dalam bentuk yang berkelanjutan. Yaitu Douglas Farr, seorang arsitek dan desainer perkotaan sekaligus pendiri dan presiden dari Farr Associates mengembangkan konsep *neighborhood unit* yang mengacu kepada lingkungan berkelanjutan (Farr & Associates, 2008). Farr Associates dikenal luas sebagai salah satu dari perencanaan dan perusahaan arsitektur yang paling berkelanjutan. Memiliki misi untuk merancang lingkungan manusia yang berkelanjutan dengan lingkungan, sosial, ekonomi dan memiliki manfaat estetika. Diagram dari Farr & Associates dapat dilihat pada Gambar 2.4 yang memperlihatkan perbedaan yang cukup signifikan pada ruang terbuka dari konsep aslinya.



Gambar 2.4 Diagram *Sustainable Neighborhood Unit* oleh Farr & Associates (2008)



Lingkungan yang berkelanjutan adalah suatu bentuk nyata lingkungan tradisional. Dikatakan oleh Farr (2008) fungsi dari lingkungan berkelanjutan, adalah :

"Memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang sama - untuk perumahan, tempat kerja, belanja, fungsi sipil - tetapi dalam format yang kompak, lengkap dan terhubung, dan akhirnya lebih berkelanjutan dan memuaskan."

Pernyataan tersebut mengandung makna bahwa dalam membentuk konsep lingkungan perumahan yang berkelanjutan harus memiliki fasilitas yang lengkap dan terintegrasi satu sama lain, sehingga dapat menghemat biaya transportasi, mengurangi polusi udara, dan efisiensi waktu. Manfaat yang dihasilkan pada akhirnya memberikan kepuasan terhadap penduduk suatu lingkungan perumahan.

Meskipun jumlahnya bervariasi, ada lima desain dasar yang menghubungkan lingkungan yang baik (Farr, 2008) yaitu mengidentifikasi pusat dan tepi neighborhood, menjadikan lingkungan yang *walkable* dan jaringan jalan terpadu sehingga ramah terhadap pejalan kaki, penggunaan lahan dan jenis perumahan campuran dan lahan khusus untuk kebutuhan sehari-hari

Selanjutnya Farr menyebutkan komponen-komponen detail yang diperlukan dalam membentuk *neighborhood unit* yang berkelanjutan, misalnya:

- *car-free housing* atau kendaraan yang disediakan khusus untuk bangunan yang tidak menyediakan parkir di luar jalan)
- Tersedianya *retail* lingkungan atau layanan dimana dapat melayani kebutuhan sehari-hari seperti penjual makanan, apotek, restoran, tukang cukur, dan toko-toko.
- Tempat ketiga (Dimana orang-orang bertemu, mengembangkan kepercayaan dan membentuk asosiasi)
- Membuat Manajemen kebutuhan transportasi (strategi untuk membuat penggunaan yang seefisien mungkin dengan transportasi yang terbatas)
- Menyediakan *car sharing* untuk pengurangan jumlah pemakaian kendaraan.

Syarat-syarat tersebut apabila terpenuhi tentunya akan dapat memberi kekuatan pada suatu *neighborhood* yang dapat menguntungkan bagi penduduk suatu perumahan, baik dari sisi hubungan dengan lingkungan fisik maupun



hubungan sosial sesama manusia. Dan juga menunjukkan bahwa lingkungan yang lengkap dapat mendorong kegiatan berjalan dan mengurangi perjalanan mobil hingga 10-40%, dan berhubungan dengan menurunnya tingkat obesitas, konsumsi lahan dan polusi per kapita (Farr, 2008).

Beberapa teori mengenai konsep *neighborhood unit* telah berkembang sejak awal di populerkan oleh Perry. Namun yang mesti diingat bahwa *neighborhood unit* oleh Perry dikonsepsikan sebelum transportasi pribadi merajalela di masyarakat. Di dalam konsep Perry terdapat banyak persimpangan antara jalan raya dan arterinya, dimana dengan standar klasifikasi seperti itu tidak sesuai dengan kepadatan transportasi yang ada saat ini. Dalam dekade terakhir berbagai penyempurnaan dan perbaruan dilakukan untuk mengakomodasi ide-ide baru dalam perencanaan dan desain perkotaan. Misalnya, sistem infrastruktur hijau telah diposisikan sebagai komponen integral dari *neighborhood unit* yang berkelanjutan.

### **2.1.2 Prinsip-prinsip Fisik Neighborhood Unit**

Dalam menerapkan konsep *neighborhood unit*, harus memperhatikan beberapa prinsip-prinsip fisik sehingga tujuan terjadinya interaksi dan pembentukan komunitas dapat terjadi. C.A. Perry menulis bahwa jika prinsip-prinsip ini diterapkan maka dapat menghasilkan sebuah lingkungan komunitas dengan ketersediaan kebutuhan dasar keluarga yang lebih lengkap.

*Federal Housing Administration* menggunakan prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* ini sebagai cara untuk meningkatkan kualitas pembangunan perumahan di Amerika. Ada 6 prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* dijabarkan oleh Perry dalam *Volume 7 of the 1929 regional survey of New York and its Environs*, yaitu antara lain :

#### **a. Size (ukuran)**

Pembangunan unit tempat tinggal harus menyiapkan perumahan dengan ukuran populasi tertentu dengan ketersediaan satu sekolah dasar. Area yang diperlukan tergantung pada tingkat kepadatan populasi (Perry, 1929). Dengan menentukan besaran wilayah dan populasi maka dapat menghasilkan lingkungan perumahan



dengan kehidupan sosial yang efektif. Selain itu, jenis hunian juga menjadi perhatian untuk menyediakan perumahan yang dapat meningkatkan efektifitas sosial.

#### 1. Besaran Wilayah

Pada awal kemunculan konsep *neighborhood unit*, besaran wilayah didasarkan pada ukuran jarak efektif berjalan kaki dari hunian ke pusat lingkungan yaitu Sekolah Dasar atau Pertokoan lokal. Seperti pada penjelasan sebelumnya, jarak efektif tersebut dapat bervariasi yakni mulai radius  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{2}$ , hingga  $\frac{3}{4}$  mil dengan waktu tempuh berkisar 5 - 10 menit dengan berjalan kaki. Dimana idealnya kebutuhan sehari-hari warga lingkungan tersedia di wilayah ini. Namun jarak efektif yang paling banyak digunakan adalah  $\frac{1}{4}$  mil (400 m).

Pada tahun 1972, *neighborhood unit* direkomendasikan sebagai "Growth Unit" sebagai pertumbuhan perkotaan masa depan oleh *The American Institute of Architects*. Unit pertumbuhan ini akan berkisar dalam ukuran dari 500 sampai 3.000 unit hunian (Shambharkar, 2008) dengan cakupan radius 400 m dari pusat lingkungan. Semakin kecil lingkup wilayah unit, penataan dan pembentukan ruang sosial akan semakin mudah terjadi.

#### 2. Besaran Populasi

Kriteria populasi dapat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, hal ini tergantung pada ukuran unit lingkungan. Ketika Perry merumuskan teorinya populasi diperkirakan sekitar 5.000 orang dimana populasi tersebut harus optimal untuk mendukung populasi anak Sekolah Dasar. Namun, untuk membuat lingkungan sebagai tempat "bertetangga," jelas bahwa hubungan dekat tidak akan berkembang antara 5.000 orang atau di area satu mil. Di sebuah desa pertanian hubungan dekat berkembang pada 50-100 keluarga dan setiap anggota komunitas saling tahu-menahu nama, wajah bahkan suara dan kebiasaan anggotanya (*American Society of Planning*, 1960).

Maka dari itu, *neighborhood unit* dari *The American Institute of Architects* mengembangkan konsep populasi menjadi ukuran yang lebih kecil yaitu dengan besaran 500 sampai 3.000 unit hunian yang dapat mencakup 1.700 dan 10.000 populasi. Populasi ini jelas memiliki skala yang lebih kecil sehingga kemungkinan



untuk mewadahi berbagai fungsi dan pembentukan hubungan tetangga yang baik lebih mudah tercapai.

### 3. Jenis/ Type Hunian

*Neighborhood unit* pada awalnya merupakan sekelompok perumahan yang masing-masing memiliki jenis homogen. Yang artinya bahwa hanya terdapat satu jenis rumah atau perumahan dengan tingkat pendapatan tunggal. Hal ini dianjurkan oleh sebagian besar pendukung *neighborhood unit* dengan alasan bahwa jenis perumahan seperti itu dapat memberikan 'rasa kemasyarakatan' dan 'rasa kekerabatan' kepada penduduk (Kostka, 1945 dalam Rohe, 1985). Selain itu, gaya perumahan homogen meyakinkan tingkat homogenitas sosial tertentu, seperti yang berhubungan dengan pendapatan masyarakatnya sehingga dianggap perlu untuk pengembangan hubungan sosial dan tindakan yang positif. Studi penelitian ilmu sosial lainnya juga menunjukkan bahwa sosialisasi dan kesamaan yang dirasakan dengan tetangga sangat penting untuk kepuasan dan interaksi lingkungan (Lansing, Marans, & Zehner, 1970 dalam Patricios, 2002).

Namun, homogenitas lingkungan ini menuai banyak kritik utamanya yang menyangkut eksklusifitas karena dianggap merusak konteks perumahan rakyat dan pembaharuan perkotaan (Isaacs, 1949 dalam Brody, 2009). Sehingga beberapa tokoh perencanaan seperti Porteous mengusulkan *neighborhood unit* dengan type hunian yang heterogen atau beragam sebagai jalan keluar atas masalah-masalah yang diakibatkan dari homogenitas lingkungan. Penggunaan lahan dan jenis perumahan campuran juga termasuk dalam lima dasar *sustainable neighborhood unit* (Farr, 2008). Dikatakan bahwa kegunaan lahan campuran memberikan warga kemampuan untuk tinggal, bekerja, menghibur diri, berolahraga, berbelanja dan memenuhi kebutuhan dan layanan dalam jarak berjalan kaki.

#### b. *Boundaries* (batas)

Jalan-jalan arteri dengan lebar pada setiap sisi *neighborhood unit* berfungsi sebagai jalan lalu lintas sekaligus membatasi daerah permukiman tersebut (Perry, 1929). Jalan arteri ini terdiri dari dua yakni arteri utama dan arteri kecil. Jalan tersebut dirancang dan dibangun dengan pola *cul-de-sac*, tata letak



melengkung sehingga dapat mendorong lingkungan yang tenang, aman, dengan pergerakan volume lalu lintas yang rendah dan pelestarian suasana perumahan. Pada desain dasar *sustainable neighborhood unit* (Farr, 2008) menentukan batas dengan cara mengidentifikasi pusat dan tepi *neighborhood*. Pusat-pusat yang terbaik adalah dalam jarak efektif berjalan kaki, dimana kepadatan sangat bergantung pada cakupan dari pusat ke tepi tersebut

Dalam buku perencanaan *American Society of Planning* (1960), batas-batas fisik diterima sebagai pembentukan perbatasan lingkungan. Fitur batasan fisik tidak hanya berbentuk jalan namun dapat terbentuk dari alam maupun buatan manusia, seperti sungai, topografi ekstrim, rel kereta api, dan dapat juga berupa ruang terbuka hijau. keberadaan batasan ini adalah selain untuk membatasi wilayah dan mencegah dari sesuatu yang 'tidak diinginkan' juga sebagai fitur pendorong interaksi sosial.

c. *Internal Street System* (sistem jalan internal)

Setiap unit perlu dilengkapi dengan sistem jalan khusus, sehingga setiap jalan raya disesuaikan dengan beban lalu lintas dan dirancang untuk memudahkan sirkulasi (Perry, 1929). Jalan internal ini terletak di sepanjang jalan utama dan pada node transit yang mana dapat menghubungkan hunian dengan pusat-pusat lingkungan seperti tempat perbelanjaan dan sekolah untuk pejalan kaki terutama untuk anak sekolah. Pola jalan *neighborhood unit* terdiri dari jalan kolektor, jalan lokal, cul-de-sac dan jaringan pedestrian yang saling terhubung satu sama lain.

Jalan-jalan internal dari konsep *update neighborhood unit* oleh Duanny Plater-Zyberk & Company (2003) juga menghubungkan penghuni dengan lingkungan lain yang saling berdekatan. Sedangkan *sustainable neighborhood unit* oleh Farr & associate (2008) membuat sistem jalan internal ini menjadi ramah terhadap pejalan kaki dan pesepeda yaitu dengan memberi ketentuan untuk kendaraan bermotor. Seperti aturan "Design speed" dimana untuk lingkungan yang sangat walkable harus kurang dari 25 mph. Selain itu, ruang jalan publik untuk beraktivitas memiliki kualitas tinggi dan memiliki nilai estetika yang dapat diwujudkan dengan ketersediaan perangkat lanskap baik *hard landscape* maupun *soft landscape* sehingga dapat dengan nyaman dan aman berjalan kaki. Dan tidak



kalah penting adalah menjaga kualitas lingkungan yang ada sehingga dapat meningkatkan frekuensi pejalan kaki oleh penghuni.

d. *Open space* (ruang terbuka)

Setiap lingkungan harus menyediakan taman kecil dan taman bermain yang direncanakan untuk memenuhi kebutuhan individu yang mendiami lingkungan perumahan tersebut (Perry, 1929). Ruang terbuka termasuk fasilitas lingkungan yang dapat berupa taman, plaza, koridor hijau dan taman bermain. Untuk setiap unit lingkungan harus tersedia sebuah taman dengan luasan yang cukup namun, biasanya beberapa lingkungan menggabung taman lingkungan ini dengan sekolah atau taman bermain. Sedangkan taman bermain sendiri melayani kebutuhan rekreasi dari populasi yang sama dilayani oleh sekolah dasar dengan radius pelayanan  $\frac{1}{2}$  sampai  $\frac{1}{4}$  mil dan kriteria yang sama yakni bebas hambatan untuk kemudahan akses. Di dalam taman bermain juga terdapat area yang diperuntukan untuk anak yang lebih kecil/ pra-sekolah bermain.

Jalur hijau/ ruang terbuka multi fungsi dapat tersebar di lokasi berdasarkan *Sustainable neighborhood unit* (Farr, 2008) dan dianggap sebagai bagian dari jaringan pejalan kaki yang menyediakan ruang rekreasi publik sekaligus menjadi lahan khusus untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Lahan ini dapat menjadi *landmark* dan fasilitas ruang terbuka yang harus membentuk suatu lingkungan lengkap.

e. *Institution sites* (area-area institusi)

Sekolah dan institusi yang melayani lingkungan perlu disediakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam lingkungan tersebut yang ditempatkan secara berkelompok disekitar sebuah pusat (Perry, 1929). Fasilitas kesehatan dan peribadatan dimasukkan ke dalam area institusi ini. Perry sangat mendukung pentingnya sekolah, agama, dan fasilitas masyarakat di wilayah pemukiman (Vale, 2000). Area institusi ini beradius  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{2}$  mil dan dengan mudah dijangkau dengan berjalan kaki.



## 1. Sekolah

Sekolah dalam *neighborhood unit* terdiri dari pra-sekolah seperti nursery (penitipan), kindergarten (TK), Sekolah Dasar (SD), SMP, dan SMU. Namun yang memiliki peranan penting untuk konsep *neighborhood unit* adalah Sekolah Dasar. Sekolah ini harus dapat dijangkau dengan 5-10 menit berjalan kaki ( $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{2}$  mil) melalui jalan setapak/ pedestrian dari unit hunian yang diusahakan tanpa melintasi/ menyebrang jalan. Gedung sekolah yang mudah dijangkau dari rumah memberi kesempatan untuk interaksi antara orang tua dan guru. Lokasi sekolah juga harus dekat dengan pusat perumahan maupun dengan fasilitas lingkungan. Sekolah dasar pada konsep Perry terletak di tengah *neighborhood unit* dan dijadikan sebagai pusat lingkungan. Namun pada perkembangannya oleh Duanny plater-Zyberk letaknya berubah yaitu dipindahkan ke tepi karena kebutuhan ruang yang lebih besar untuk taman bermain dan tempat parkir, dan keberadaannya dibagi antara lingkungan dan sudah tidak perlu dikelilingi oleh jalan-jalan/ trotoar. Dalam sekitar sekolah dapat menyediakan fasilitas pelayanan kesehatan dengan ketersediaan area parkir.

## 2. Gereja atau Tempat Peribadatan

Clarence Perry memperkirakan populasi 5.000 orang mungkin dapat mendukung tiga gereja atau sekitar 1.500 orang per gerejanya. Lokasi gereja harus mudah diakses dan terletak di sisi jalan kolektor untuk melayani lebih dari satu lingkungan (De Chiara, 1969 dalam Hsin Liu, 1978). Pada daerah/ wilayah tertentu biasanya lembaga keagamaan menjadi titik hidup lingkungannya.

### f. *Local shop* (pertokoan setempat)

Satu atau lebih pertokoan lokal cukup untuk memfasilitasi populasi yang dilayani, sebaiknya diletakkan di tepi lingkungan jalan utama dan lebih baik lagi diletakkan disekitar persimpangan jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan (Perry, 1929). Jumlah penggunaan fasilitas bervariasi dari lingkungan ke lingkungan. Toko-toko dan pusat perbelanjaan menyediakan unsur-unsur penting dalam desain lingkungan sehingga sehingga mudah diakses oleh pejalan kaki dan lalu lintas kendaraan. Rumah-rumah yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan harus dilindungi dengan penggunaan tanaman atau pagar (De



Chiara, 1969 dalam Hsin Liu, 1978). Toko-toko ini akan mencakup beberapa layanan seperti supermarket, apotek, laundry, salon kecantikan, dan lain-lain.

Dalam versi kontemporer (DPZ, 2002) pembangunan komersial yang luas terletak di sepanjang tepi jalan raya yang membatasi, dan jalan dengan bangunan *mixed-use* dari salah satu sudut ke pusat taman kota, di mana area institusi dan beberapa toko-toko lokal berada. Jika semua kegiatan tersebut dapat terkonsentrasi pada satu titik maka akan ada kesempatan besar untuk kelompok-kelompok sosial yang berbeda, dengan kepentingan yang berbeda untuk saling berinteraksi (*American Society of Planning*, 1960).

## **2.2 Perkembangan dari Tujuan *Neighborhood Unit***

Seperti yang disebutkan sebelumnya bahwa *neighborhood unit* berawal dari ide *garden cities* yang di populerkan oleh Ebenezer Howard pada tahun 1898. Ide *garden cities* berkembang dalam dekade berikutnya dan mencerminkan perubahan dan solusi terhadap keadaan perkotaan pada saat itu. Solusi *garden cities* dengan tidak mengubah kota yang sudah ada tapi untuk membangun baru ke dalam lingkungan dengan skala yang lebih manusiawi, pada jarak tertentu dari suatu wilayah padat di perkotaan. Perhatian utama dari ide *garden cities* ini adalah untuk mengatasi peningkatan ukuran kota serta bagaimana menyeimbangkan peluang kota dengan mengambil keuntungan dari kehidupan pedesaan. Salah satu cara yang diberikan adalah dengan menempatkan warga dekat dengan tempat bekerja, rekreasi, pendidikan, peluang ritel, dan budaya dari pusat kota tetapi pada lingkungan yang dapat membangkitkan sifat alam dan estetika dari pedesaan (Howard 1902, dalam Forsyth 2003).

Asosiasi *garden cities* bermunculan di sekitar dunia, dan pada tahun 1920-an *garden cities* dan taman lingkungan skala kecil di pinggiran telah dikembangkan oleh berbagai negara. Pada tahun yang sama, filsafat dan praktek *garden cities* menemukan promotor kunci di Amerika Serikat dalam bentuk Asosiasi Perencanaan Daerah Amerika (RPAA). Kelompok ini bertemu untuk sekitar 10 tahun pada tahun 1920 dan 1930-an dan melibatkan intelektual penting perkotaan seperti Lewis Mumford, Clarence Stein, dan Henry Wright. Pertemuan



ini menghasilkan prototipe lingkungan yang di namakan proyek Radburn di New Jersey.

Sejak saat itu, proyek Radburn selanjutnya menjadi ide inovatif dalam perencanaan perkotaan dan merupakan ide awal terbentuknya *neighborhood unit* (Forsyth dalam Banerjee, 2011). Konsep dasar mereka adalah hirarki yang dimulai dengan sekelompok rumah sekitar dua puluh atau lebih. Untuk Stein dan Wright konsep *neighborhood* tidak hanya pengaturan tentang spesifik spasial jalan-jalan, tempat tinggal, dan fasilitas pendukung tetapi juga tentang ukuran populasi tetap namun tidak memberikan angka yang pasti dimana untuk setiap *neighborhood* memiliki batas dari bentuk-bentuk alam dan terfokus pada suatu pusat (Patricios, 2002). Model *neighborhood unit* pada perencanaan Radburn tidak semerta-merta di adaptasi dalam beberapa perencanaan lingkungan. Namun, hal ini menarik bagi pembangunan kembali kota-kota baru atau yang lama di Amerika karena dapat merubah skala kota menjadi unit-unit yang lebih kecil.

Tujuan utama dari perencanaan Radburn yang adalah untuk menanggapi pertumbuhan transportasi mobil yang semakin mendominasi perkotaan. Namun kemudian, ide dan pemahaman dari tujuan tersebut berkembang yakni memiliki dasar pemikiran yang lebih bersifat sosiologis dimana lebih bertujuan untuk membentuk lingkungan yang dapat mendorong partisipasi masyarakat dan interaksi sosial (Forsyth dalam Banerjee, 2011). Implementasi dari pemikiran tersebut memunculkan prinsip-prinsip penataan fisik lingkungan yang berpusat di sekitar fasilitas masyarakat/ komunitas pada populasi tertentu dengan latarbelakang sosial yang relatif homogen (Silver 1985; Biddulph 2000; Banerjee, 2011). Dalam kasus Radburn penataan fisik lingkungan yang menjadi daya tarik paling banyak ditemui adalah fasilitas rekreasi dan taman bermain untuk anak-anak (Patricios, 2002).

Tidak lama setelah munculnya proyek Radburn, Perry yang merupakan warga Forest Hills Garden di Queens, New York menjadikan lingkungan tempat tinggalnya tersebut sebagai acuan dalam membuat diagram *neighborhood unit*. Perry mengungkapkan berbagai kekurangan dan kelebihan dari proyek yang terdapat di pinggiran kota tersebut. Dalam mengevaluasi rencana Forest Hill Gardens, Perry bermain melalui pengaturan fisik dari fitur yang ada di lingkungan



dengan menambah atau menguranginya untuk dapat meningkatkan kualitas komunitas lingkungan (Perry, 1929 dalam Patricios, 2002). Dari evaluasi tersebut kemudian, dia mengidentifikasi lima faktor yang berkontribusi terhadap keberhasilan dari pembangunan yaitu sistem jalan internal yang disediakan untuk akses langsung ke toko-toko dan stasiun kereta api; pola jalan-jalan yang melengkung, pendek dan intim; sebuah sekolah dengan fasilitas masyarakat lainnya pada pusat; lahan khusus untuk taman lingkungan dan ruang rekreasi; serta pembatas lingkungan guna melestarikan keterpaduan karakter arsitekturnya. Selanjutnya, faktor-faktor ini lah yang Perry masukkan ke dalam konsep *neighborhood unit* nya (Patricios, 2002).

Tidak berhenti sampai disitu, Perry tertarik terhadap tata letak jalan lingkungan yang muncul dari dua masalah urban kontemporer. Pertama, masalah yang mengakibatkan satu anak per hari meninggal akibat kecelakaan lalu lintas di New York akibat dari lokasi sekolah yang harus menyeberangi jalan dengan lalu lintas tinggi. Kedua, pola tata letak jalan tidak memadai untuk lalu lintas kendaraan bermotor yang dapat menghasilkan kebisingan, dan bahaya bagi lingkungan. Sehingga membawa konsep *neighborhood unit* kepada penataan lingkungan yang memiliki perhatian utama terhadap keselamatan dan kenyamanan pejalan kaki dan perhatian sekunder menyangkut karakter dari lingkungan perumahan yang dapat dilihat dari interaksi sosial (Patricios, 2002) dan merupakan cara untuk memperkuat struktur sosial perkotaan (Silver, 2009).

Maka *neighborhood unit* tidak hanya dapat dikatakan sebagai unit fisik tetapi juga terkait dengan kehidupan sosial penghuninya yang merupakan aspek fungsional dari konsep ini. Aspek fungsional konsep *neighborhood unit* ini adalah salah satu upaya dalam memperkenalkan suasana hijau pedesaan kedalam kota (Keeble, 1964 dalam Patricios, 2002) dimana sama seperti tujuan awal dari ide *garden cities*. Menurut Keller (1968 dalam Banerjee, 2011), desa-desa kecil dapat dipandang sebagai *neighborhood* karena keakraban mereka.

Pengembangan lingkungan tradisional (*traditional neighborhood unit*) berlanjut pada masa urbanisme baru yang tanggap dengan serius oleh Duany, Plater-Zyberk dan Perusahaan. *New Urbanism* adalah gerakan reformasi baru dalam desain perkotaan. Apa yang Urbanis Baru tawarkan menurut Duany, adalah



seperangkat prinsip dan berbagai model pengembangan untuk memandu kebijakan publik, praktek pembangunan, perencanaan kota dan desain dalam mengurangi dampak *sprawl* (Silver, 2009). Prinsip-prinsip Urbanis baru menekankan desain fisik sebagai alat untuk meningkatkan kualitas hidup daerah perkotaan dan pinggiran kota yang kemudian mendapatkan popularitas yang cukup besar dalam tahun 1990 (Garde dalam Banerjee, 2011). Tujuan lainnya adalah membentuk lingkungan komunitas yang utuh dari hasil integrasi antara perumahan, pertokoan, tempat kerja, sekolah, taman, dan fasilitas sipil (Dunlop, 1997 dalam Patricios, 2002)

Dalam perkembangan *neighborhood unit*, urbanis baru mempertahankan sebagian besar dari ide-ide konsep *neighborhood unit* sebelumnya. Urbanis baru memiliki tujuan untuk meminimalkan kerusakan lingkungan dari kendaraan bermotor dan dampak dari peningkatan penggunaan lahan. Manfaat yang diharapkan dari Urbanis Baru meliputi penggunaan efisiensi lahan karena memiliki kepadatan yang lebih tinggi serta pelestarian kualitas ekologi lingkungan, kabupaten, dan daerah (Calthorpe 1993; Garde dalam Banerjee, 2011). Pendekatan pembangunan lingkungan juga dilakukan dengan cara meminimalkan kerusakan kualitas lingkungan dengan mengurangi konsumsi lahan, mengurangi jumlah dan panjang perjalanan mobil, dan menghemat energi. Prinsip Urbanis baru juga masih menunjukkan bahwa lingkungan harus dirancang sedemikian rupa sehingga anak-anak bisa berjalan atau bersepeda ke sekolah (Inam dalam Banerjee, 2011).

Perbedaan terlihat jelas pada hal yang berkaitan dengan homogenitas sosial. Prinsip *neighborhood unit* dalam urbanis baru mengusulkan konsep keragaman dalam ukuran dan jenis hunian sehingga dapat mendorong lingkungan dengan heterogenitas sosial. Selain itu, terdapat prinsip-prinsip tambahan seperti ide pembangunan ramah pejalan kaki pada sekitar fasilitas masyarakat yang melayani kebutuhan sehari-hari (Inam dalam Banerjee, 2011).

Dari pendekatan tersebut, urbanis baru menarik banyak dukungan kelembagaan dan telah menerima berbagai bentuk proyek-proyek yang dibangun di Amerika Serikat utamanya pada pinggiran kota yang baru berkembang. Konsep desain urbanisme baru memiliki pengaruh terhadap beberapa proyek di negara-



negara lain, termasuk Poundbury di Inggris; Kemer di Turki; Gorbals di Skotlandia; dan Puri Jaya, di Tangerang, Indonesia (New Urban Berita, 2001 dalam Garde; Banerjee, 2011).

Konsep desain dan ide perencanaan dari urbanisme baru mulai dipengaruhi oleh kebijakan publik seperti "smart growth" yang telah memasukkan beberapa prinsipnya ke dalam New Urbanism. Aseem Inam (dalam Banerjee, 2011) menjelaskan bahwa *smart growth* merupakan wacana politik dan satu set strategi desain perkotaan yang mungkin memiliki perbedaan dari jenis efektivitas dan derajat dimana sangat tergantung pada langkah-langkah kebijakan dan konteks desain tertentu. Sementara *smart growth* lebih banyak terdiri dari kerangka langkah-langkah kebijakan, pendanaan mekanisme, dan insentif bagi pengembang, *new urbanism* lebih berfokus pada desain dan pembangunan pada skala lingkungan terutama yang berkaitan dengan prinsip-prinsip perencanaan (Fruge, 1999; Inam ; Banerjee, 2011). Dua gerakan ini terlihat jelas saling tumpang tindih pada penentuan advokasi prinsip-prinsip yang sama dalam pola pertumbuhan perkotaan (Inam dalam Banerjee, 2011). Sehingga antara *smart growth* dan *new urbanism* saling mendukung dalam perkembangan prinsip *neighborhood unit*.

Perkembangan *neighborhood unit* berlanjut dalam beberapa tahun terakhir yaitu adalah *sustainable neighborhood unit*. Seperti namanya, *sustainable neighborhood unit* merupakan tanggapan atas masalah pemanasan global dan jejak karbon. Hal tersebut mendorong sebagian besar desainer, pengembang, dan perencana untuk lebih memberikan perhatian khusus dalam meningkatkan kesinambungan antara individu, bangunan dan lingkungannya. Farr (2008) berpendapat bahwa yang terpenting dalam pembentukan *sustainable neighborhood* adalah menentukan parameter tepat dari lingkungan yang ideal (dimensi, kepadatan, populasi, komponen komersial dll), metrik lingkungan harus cukup banyak dalam mencerminkan adat istiadat daerah, iklim, dan kondisi lokasi.

*Sustainable neighborhood unit* menggunakan pendekatan melalui sistem rating dari Energy and Environmental Design (LEED) atau merupakan seperangkat kriteria dalam mendukung dan berkontribusi untuk mengukur *livability* dan keberlanjutan suatu lingkungan. Sistem rating yang di gunakan



khusus untuk mengukur keberlanjutan dari perencanaan dan desain fisik di lingkungan proyek-proyek pembangunan adalah Sistem rating The LEED for Neighborhood Development (LEEDND). Sistem penilaian LEED - ND dibangun di atas Prinsip Urbanis Baru.

Lebih tepatnya, The LEED - ND adalah pendekatan sukarela dan berbasis pasar untuk mendorong lingkungan dalam mengurangi konsumsi lahan, mengurangi ketergantungan mobil, mempromosikan aktivitas berjalan kaki, meningkatkan kualitas udara, mengurangi limpasan air hujan, dan membangun lebih banyak hunian yang layak huni dan berkelanjutan untuk komunitas/ orang-orang dari semua tingkat pendapatan " (USGBC 2007; Garde ; Banerjee, 2011 ). Untuk mendapatkan sertifikasi LEED – ND, sebuah proyek harus memenuhi setiap prasyarat/ kriteria penilaian dan mendapatkan total kredit poin minimum.

Namun, para pendukung berpendapat bahwa sistem penilaian LEED - ND akan cukup berpengaruh pada perencanaan dan konsep desain proyek tertentu yakni jika pengembangan lingkungan yang di buat lebih layak huni, sehat, dan berkelanjutan (Smart Growth Jaringan 2006; US Environmental Protection Agency n.d.; USGBC 2007; Garde ; Banerjee, 2011). Desain fisik lingkungan dapat memberikan kontribusi positif untuk meningkatkan efisiensi energi dan air - efisiensi dari teknik pemanfaatan orientasi matahari untuk pembangkit energi dan sebagainya. Karakteristik tertentu dari lingkungan buatan juga dapat memberikan kontribusi positif dengan mendorong perilaku tertentu seperti berjalan, bersepeda, atau naik angkutan massal yang pada gilirannya dapat memberikan kontribusi positif kepada kesehatan masyarakat sehingga tujuan dari pembentukan *neighborhood unit* dapat secara komplit terimplementasikan.

### **2.3 Penerapan *Neighborhood unit***

Sejak awal penerapan hingga peringatan ke-50 tahunnya, Radburn masih dianggap sebagai model penting dalam perancangan kota (Gallery, 1979 dalam Patricios, 2002). Konsep *neighborhood unit* terus berkembang dan banyak diterapkan dalam perancangan kota-kota di Amerika dan dunia. Seiring dengan perkembangan konsep dan penerapannya pada negara-negara lain, konsep *neighborhood unit* semakin memperlihatkan beberapa keragaman dalam



perancangannya yang menyesuaikan dengan kondisi suatu wilayah. Hal tersebut membawa pada asumsi bahwa *neighborhood unit* merupakan konsep yang bersifat *adaptable* atau dapat menyesuaikan dengan lokalitas yang ada. Untuk mendapatkan perkembangan yang sesuai dengan konteks lokal suatu tempat dalam hal ini di Indonesia maka dibutuhkan analisis dan perbandingan terhadap perkembangan mana yang sesuai.

Dalam bukunya, Farr (2008) menjabarkan lima desain dasar pembentukan *neighborhood unit* yaitu mengidentifikasi pusat dan tepi lingkungan dimana pusat memiliki keterjangkauan lima menit berjalan kaki, pencampuran penggunaan dan ukuran lahan, jaringan jalan yang saling berhubungan, dan fasilitas umum. Dari desain dasar tersebut maka dapat dilihat pedoman lingkungan fisik mana yang didasari oleh konsep *neighborhood unit*. Namun dengan adanya prinsip-prinsip *neighborhood unit* maka hal itulah yang dapat membedakannya di tempat masing-masing konsep ini berada. Di bawah ini adalah beberapa contoh penerapan dari konsep *neighborhood unit* yang juga memiliki karakteristik prinsip penataan lingkungan yang berbeda dan bisa menjadi acuan dalam penyesuaiannya dengan konteks lokal.

### **2.3.1 Contoh Penerapan di Northwest Crossing, Oregon (USA)**

Dalam laporan *Calgary Regional Partnership* memasukkan Northwest Crossing sebagai penerapan terbaik untuk *neighborhood unit*. Dikatakan bahwa prinsip-prinsip desainnya diambil dari konsep lingkungan tua Oregon yaitu Bend yang dimana memiliki masyarakat sehat dan lingkungan layak huni. Konsep perencanaannya lebih mengarah kepada konsep *sustainable neighborhood unit* karena sangat terkait dengan prinsip-prinsip *green* sehingga dapat menjadi percontohan dari lingkungan yang sehat dan layak huni.

Setiap rumah di NorthWest Crossing dituntut sesuai dengan *Earth Advantage Certified* yang merupakan program yang membahas isu-isu bangunan hijau seperti efisiensi energi, daur ulang, bahan bangunan, lansekap, dan air dan kualitas udara dalam ruangan. Salah satu dari rumah di lingkungan ini adalah yang pertama memperoleh penghargaan tertinggi untuk green building yaitu *LEED Platinum for home*. Selain itu ada dua rumah yang berstatus *Net Zero Energy*.



Lingkungan ini juga adalah pemenang penghargaan *National Association of Homebuilders Green Building* pada tahun 2007 ([www.northwestcrossing.com](http://www.northwestcrossing.com)).

NorthWest Crossing memiliki luas sedikit dibawah 500 acre (202 ha) yang memiliki beragam jenis rumah dengan campuran gaya arsitektur dengan ketersediaan jalan, terjangkauanya fasilitas bisnis, dua sekolah, dan area yang disiapkan untuk penyediaan lapangan pekerjaan dalam komunitas. Dalam lingkungan ini tersedia fasilitas rekreasi seperti taman publik yang sangat luas dan kebun komunitas dengan pemandangan yang terhubung oleh jalur pejalan kaki. Rencana penggunaan lahan di Northwest Crossing dapat dilihat pada Gambar 2.5



Gambar 2.5 Rencana Penggunaan Lahan di Northwest Crossing  
( [www.Terrain.org](http://www.Terrain.org), 2014)

### 2.3.2 Contoh Penerapan di Chandigarh (India)

Chandigarh adalah contoh proyek penataan perkotaan yang memakai konsep *neighborhood unit* di India. Ide kota ini berawal dari keinginan untuk menciptakan pusat pemerintahan dan merehabilitasi para pengungsi dari ibukota Pakistan Barat yang juga dimaksudkan untuk menciptakan kekayaan budaya.

Awalnya, pengembangan rencana induk untuk proyek kawasan ini diberikan kepada perencana Amerika, Albert Mayer dan rekannya Matthew Nowicki. Namun, karena kematian mendadak Nowicki pada akhir 1950 maka kemudian diserahkan kepada Le corbusier yang dibantu oleh Maxwell Fry dan Jane Drew dari Inggris.



Kerangka dasar kota seperti ibukota, kota, universitas, kawasan industri dan taman linear tetap tidak berubah. Konsep *neighborhood unit* sebagai penataan elemen perkotaan juga tetap digunakan namun penampilan fisiknya berubah. Awalnya Mayer merencanakan kotanya berbentuk kipas dengan jalan berkelok-kelok dan *neighborhood unit* sebagai "superblok", dengan ukuran yang berbeda-beda. Kemudian melalui Le Corbusier dan tim menggantinya dengan matriks geometris dari generik *neighborhood unit* sebagai "sektor" dan jalan (Pang, 2001).

Sektor disini dipahami sebagai unit otonom dimana didalam perumahan yang dilengkapi dengan segala jenis fasilitas yang dibutuhkan untuk kehidupan sehari-hari, seperti sekolah, pengrajin, toko, dan fasilitas rekreasi. Penataan Chandigarh termasuk dalam Program Perumahan Pemerintah di India yang memungkinkan pembangunan yang lebih cepat dibandingkan dengan konstruksi swasta yang terkesan lambat. Gambar 2.6 memperlihatkan penataan Candigarh yang diatur sedemikian rupa.



Gambar 2.6 Pembagian Fungsi Lahan dan Ukuran Sektor di Candigarh  
( Chandigarh.gov.in, 2014 )

Sektor dibingkai persegi panjang dengan tata letak jalan utama berbentuk grid. Terdapat 7 jenis jaringan jalan yang terintegrasi dalam Chandigarh dimana memiliki fungsi berbeda-beda dan memastikan daerah pemukiman dipisahkan dari kebisingan dan polusi lalu lintas. Tujuh jaringan jalan ini disebut dengan istilah 7'Vs dimana untuk V-1 berfungsi untuk menghubungkan chandigarh ke kota lain;



V-2 adalah jalan utama dimana fungsi penting kelembagaan dan komersial mengelilingi koridornya; V-3 adalah jalan dengan lalu lintas kendaraan yang tinggi ; sedangkan V-4 sampai V-7 merupakan jalan-jalan yang ada dalam sektor.

Pada tahap pertama, hunian di kota itu direncanakan untuk populasi sebanyak 150.000 jiwa terwujud antara 1951-1966 yang terorganisir dalam 30 sektors, dan kemudian bertambah menjadi 500.000 dalam tahap akhirnya. Setiap sektor mengakomodasi populasi mulai dari 15.000 sampai 25.000 tergantung pada wilayah/ kerapatan bangunannya dan memiliki radius maksimum 10 menit untuk menjangkau tempat fasilitas. Biasanya terdapat tiga sampai empat *neighborhood unit* dalam setiap sektor perumahan.

#### **2.4 Pengertian Interaksi Sosial**

Pengertian sederhana interaksi sosial merupakan hubungan-hubungan sosial yang dinamis yang menyangkut hubungan antara orang-perorang, kelompok-kelompok manusia, maupun orang dengan kelompok manusia yang dapat dimulai dengan saling menegur, berjabat tangan, berbicara, dll. Istilah sosial disini mengarah kepada bentuk dan sifat yang humanis atau kemanusiaan. Merupakan segala sesuatu yang dipakai sebagai acuan dalam berinteraksi antar manusia dalam konteks masyarakat atau komunitas dan tindakan-tindakannya (Rudito, 2013).

Interaksi sosial dapat dikatakan sebagai kunci dari semua kehidupan sosial karena tanpa interaksi sosial tidak mungkin ada kehidupan bersama. Dengan kata lain, interaksi sosial adalah bentuk umum proses sosial karena merupakan syarat utama terjadinya aktivitas-aktivitas sosial. Proses sosial adalah cara-cara berhubungan yang dilihat apabila orang perorangan dan kelompok-kelompok sosial saling bertemu dan menentukan sistem serta bentuk-bentuk hubungan tersebut atau apa yang akan terjadi apabila ada perubahan-perubahan yang menyebabkan goyahnya pola-pola kehidupan yang telah ada. (Soekanto, 2003).

Pengertian tentang interaksi sosial dalam arti umum sangat berguna untuk memperhatikan dan mempelajari berbagai masalah masyarakat. Terlebih di Indonesia dapat dibahas mengenai bentuk-bentuk interaksi sosial yang memiliki beragam suku bangsa, sehingga pengetahuan kita dapat pula berguna untuk



pembinaan bangsa dan masyarakat. Interaksi sosial itu sendiri bisa terjadi pada cakupan yang luas seperti perkotaan dan lingkungan yang lebih kecil seperti permukiman dan perumahan. Tentunya interaksi sosial dapat terjalin dengan baik jika berada di lingkungan yang lebih kecil.

#### **2.4.1 Syarat dan Bentuk-bentuk Interaksi Sosial**

Suatu interaksi sosial tidak akan mungkin terjadi apabila tidak memenuhi dua syarat (Soekanto, 2003), yaitu adanya kontak sosial (*social-contact*), yang merupakan tahap pertama dari terjadinya interaksi sosial kemudian terbentuknya komunikasi, dimana seseorang memberi arti pada perilaku orang lain/ lawan bicaranya. Kontak sosial yang paling umum dan pertama terjadi adalah hubungan tatap muka. Setelah terjadi kontak sosial baik secara langsung maupun tidak langsung, maka dipastikan terjadi komunikasi yang dapat memberi arti pada perilaku atau perasaan-perasaan terhadap apa yang ingin disampaikan oleh individu/ kelompok yang bersangkutan.

Untuk bentuk-bentuk interaksi sosial, Gillin dan Gillin (dalam Soekanto, 2003) menggolongkan macam-macam proses sosial yang timbul sebagai akibat adanya interaksi sosial, yaitu :

- Proses yang asosiatif yang terbagi ke dalam tiga bentuk khusus lagi, yakni akomodasi dan asimilasi dan akulturasi
- Proses yang disosiatif mencakup persaingan dan persaingan yang terdiri oleh kontraversi dan pertentangan atau pertikaian

Lain lagi yang dikemukakan oleh Young (1959) dalam Soekanto (2003), menurutnya bentuk-bentuk proses sosial adalah yang menyangkut oposisi atau persaingan/ pertentangan, kemudian ada kerja sama yang menghasilkan akomodasi dan terakhir deferensiasi yang merupakan suatu proses di mana seseorang di dalam masyarakat memperoleh hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berbeda dengan orang lain atas dasar perbedaan usia, jenis kelamin, dan pekerjaan.

Shibutani (dalam Soekanto, 2003), mengedepankan beberapa pola interaksi, yaitu: akomodasi dalam situasi-situasi rutin; ekspresi pertemuan dan anjuran; interaksi strategis dalam pertentangan; dan pengembangan perilaku massa. Ketiga



penggolongan proses interaksi sosial di atas dapat menggambarkan interaksi sosial melibatkan berbagai proses sosial baik yang berdampak positif maupun negatif yang memiliki tujuan untuk mendapatkan hak dan kewajiban bagi setiap individu dengan perbedaan karakteristik.

Kehidupan sosial dalam suatu perkotaan dapat dengan mudah dijumpai pada interaksi yang terbentuk dalam lingkungan hunian. Seperti yang dikemukakan oleh Robert Park pada pertemuan tahunan ke-8 dari *American Sociological Society* tahun 1913 menyatakan bahwa kedekatan dan kontak bertetangga merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling dasar dari suatu hubungan dalam organisasi kota (Patricios, 2002). Kontak bertetangga bisa berupa pinjaman meminjam barang dan jasa, saling mengunjungi, dan bertukar bantuan (Unger dan Wandersman, 1985 dalam Al-Homoud, 2004) dan lebih dari itu adalah dinilai dari banyaknya kenalan atau teman dan keterlibatan dalam keanggotaan/kegiatan organisasi di dalam blok atau lingkungan huniannya.

#### **2.4.2 Peran Interaksi Sosial dalam Pembangunan**

Interaksi sosial merupakan salah satu konsep dasar dalam mempelajari ilmu sosiologis yang digunakan untuk mengungkap kebenaran yang ada dalam masyarakat. Bagi pembangunan, sosiologi dapat dimanfaatkan guna memberikan data sosial pada tahap-tahap perencanaan, pelaksanaan, maupun evaluasi proses pembangunan. Pada tahap penerapan atau pelaksanaan, perlu diadakan identifikasi terhadap kekuatan sosial yang ada dalam masyarakat. Hal itu dapat dilakukan dengan cara mengadakan penelitian terhadap pola-pola aktivitas dalam masyarakat, baik resmi maupun tidak.

Kadangkala keterlibatan unsur perilaku (manusia) dilakukan secara tidak sadar oleh seorang arsitek/ perencana, sebagian di antaranya menggunakan intuisi maupun pengalaman-pengalamannya (Hariyono, 2007). Sehingga terlihat bahwa arsitek kurang memperdulikan unsur sosial untuk menjadi dasar pertimbangan dalam perancangannya. Persepsi yang dihasilkan dari perancangan suatu kawasan atau bangunan harus diolah oleh arsitek melalui kepekaan-kepekaan sosialnya, misalnya orang yang melewati suatu ruas jalan merasa nyaman, tidak mudah jenuh, bahkan memberikan kesenangan dengan ruas-ruas jalan yang dilalui; serta



bagaimana keterpaduan kota dengan segala bangunan fasilitas umum dan aktivitas ekonomi, pemerintahan, hiburan, dan aktivitas lain dapat dihidupkan (Hariyono, 2007).

Dengan mengetahui kekuatan sosial dan pola interaksi sosial, dapat diketahui unsur-unsur mana yang dapat melancarkan pembangunan dan yang menghalangi pembangunan. Segala hasil penelitian sosiologis pada tahap perencanaan dan penerapan, akan dapat digunakan sebagai bahan yang akan dinilai pada tahap evaluasi. Pada tahap evaluasi diadakan penilaian dengan menggunakan beberapa ilmu pengetahuan (Soekanto, 2003). Sehingga pola-pola perilaku tertentu terhadap ruang yang dihuni/ digunakan dapat menjadi pertimbangan dalam mendesain suatu ruang.

## **2.5 Interaksi Sosial dalam *Neighborhood Unit***

Banyak komunitas yang direncanakan memiliki substansial tujuan sosial. Salah satu kunci mempromosikan interaksi sosial yaitu melalui desain perkotaan. Bentuk interaksi sosial memiliki variasi yaitu dimulai dari terbentuknya persahabatan bertetangga dan kemudian berlanjut kepada hubungan saling berbagi fasilitas masyarakat. Tidak kurang beberapa komunitas yang direncanakan juga ingin mempromosikan keberagaman sosial seperti perbedaan hunian dan karakteristik sosial seperti pendapatan, ras, dan usia (Forsyth dalam Banerjee, 2011). Komunitas *neighborhood* itu sendiri adalah wilayah geografis yang terbatas di mana banyak warga mengenal satu sama lain (Wellman, 1999).

Perry dan tokoh perumus *neighborhood unit* lainnya, melihat konsep *neighborhood unit* sebagai solusi untuk sejumlah masalah fisik, sosial, dan politik. Berasal dari kepedulian Perry dengan dua masalah lingkungan perumahan perkotaan pada zamannya, yaitu: kurangnya ruang bermain dan kurangnya kondisi yang menciptakan lingkungan bertetangga. Perry juga kritis terhadap lingkungan perumahan yang dapat memisahkan diri dari hiruk-pikuk perkotaan. Dia menyalahkan masalah kemacetan, kurangnya suasana intim, dan kurangnya fasilitas kondusif untuk kegiatan komunal dan partisipasi sosial (Perry dalam Rohe, 1985).



Seperti yang dikemukakan sebelumnya bahwa ukuran dari *neighborhood unit* ini berfungsi untuk menciptakan suatu komunitas *neighborhood* melalui dengan interaksi sosial yang terpelihara. Perkembangan dari *neighborhood unit* dengan konsisten menghasilkan interaksi sosial *face-to-face* sehingga secara tidak langsung mampu memperbaiki kehidupan sosial dan politik lingkungan penghuninya (Perry, 1939 dalam Patricios, 2002). Selain itu, dengan mengubah skala perkotaan menjadi unit-unit yang lebih kecil membawa keuntungan untuk tahapan konstruksi, pelayanan fasilitas, dan sekaligus dapat mengembangkan rasa tempat (*sense of place*) atau identitas masyarakat (Forsyth; Banerjee, 2011). Kadang-kadang, identitas sebuah lingkungan memperlihatkan karakteristik yang khas, termasuk etnis, agama, atau jenis kelamin dan orientasi penghuninya (Garde; Banerjee, 2011).

Perry juga berpikir dengan keberadaan fasilitas akan mendorong kebertetanggaan, pembentukan persahabatan, dan berpartisipasi dalam urusan masyarakat. Perry merasa bahwa desain perumahan yang baik tidak mungkin kecuali jika bidang lahan individual yang cukup besar direncanakan sebagai keseluruhan lingkungan. Perry (Rohe, 1985) misalnya, menulis:

"Sejumlah besar penduduk kota tidak akrab dengan orang di sebelah. Ketika, bagaimanapun, warga dibawa bersama melalui penggunaan fasilitas rekreasi umum, mereka datang untuk mengenal satu sama lain dan hubungan persahabatan terjadi"

Dari pernyataan tersebut sudah jelas bahwa tujuan utama dari konsep *neighborhood unit* ini adalah untuk menciptakan hubungan sosial yang baik melalui pembentukan interaksi sosial yang kuat. Interaksi sosial dapat terjadi jika suatu lingkungan memiliki ketersediaan fasilitas lingkungan dan kepedulian bersama di antara warga. Tujuan ini berlanjut pada masa urbanisme baru yang diklaim dapat meningkatkan kehidupan sosial dan meningkatkan rasa kebersamaan di antara warga (Garde dalam Banerjee, 2011). Garde melanjutkan bahwa frekuensi penggunaan fasilitas tertentu seperti pusat kegiatan masyarakat, tempat di mana orang berbelanja atau bermain, atau wilayah yang bisa menandakan jaringan sosial mereka sehingga dapat menciptakan rasa lingkungan



(*sense of neighborhood*). Sehingga apa yang diharapkan adalah lingkungan yang dapat mengasosiasikan dan mengembangkan rasa kemasyarakatan bagi komunitasnya.

McMillan dan Chavis (1986, dalam Zhang, 2011) mendefinisikan rasa kemasyarakatan sebagai perasaan yang dimiliki seseorang terhadap suatu komunitas yang memiliki kepentingan satu sama lain dan saling membagi kepercayaan terhadap kebutuhan anggota dan menemukan komitmen satu sama lain. Sehingga rasa kemasyarakatan merupakan sesuatu yang diusahakan sendiri oleh seseorang dan tidak dapat tumbuh begitu saja namun harus melalui tahap partisipasi dalam komunitas. Beberapa tokoh yang mendukung konsep ini berpikir bahwa hanya melalui pengembangan sebuah lingkungan dan komunitasnya maka penyakit dari sebuah kota dan bangsa bisa terselesaikan (Rohe, 1985).

Dalam studi retrospektif konsep *neighborhood* yang dilakukan oleh Patricios (2002) mengenai desain fisik dan interaksi sosial ditemukan bahwa sebagian orang lebih peduli terhadap siapa tetangga mereka dibandingkan dengan penataan tata ruangnya. Untuk beberapa orang lingkungan mereka mungkin berarti lebih daripada yang lain. Ketertarikan dengan lingkungan bergantung kepada karakteristik sosial mereka seperti pendapatan, ras, dan usia. Seperti pandangan Forrest dan Kearns (2001, dalam Lupton, 2003) yang mengatakan bahwa lingkungan relatif lebih penting bagi banyak orang di masyarakat berpenghasilan rendah daripada bagi masyarakat dengan tingkat penghasilan tinggi. Atkinson dan Kintrea (2000 dalam Lupton, 2003) menemukan bahwa perempuan cenderung lebih terlibat dalam lingkungan daripada pria. McCulloch dan Joshi (2000 dalam Lupton, 2003) berpendapat bahwa anak-anak dari berbagai usia mengalami perbedaan terhadap hubungannya dengan lingkungan dan hal yang sama berlaku pada orang dewasa dari berbagai usia dimana semakin tua usia maka semakin memiliki jangkauan asosiasi yang lebih luas dalam lingkungan.

Penelitian mendapatkan bahwa ikatan bertetangga dapat dibentuk melalui frekuensi penghuni dalam berjalan kaki sepanjang jalur pedestrian/ trotoar dan juga dalam kegiatan bersama penghuni dalam suatu kegiatan atau acara di tempat-tempat pertemuan umum (Patricios, 2002). Dilanjutkan bahwa beberapa penghuni juga memandang jaringan jalan internal sebagai batas dari *neighborhood unit*



yang dapat menampung berbagai macam kegiatan sementara yang lain hanya melihat jaringan jalan sebagai jaringan yang menghubungkan bagian *neighborhood* dengan lainnya. Lang (2008) mendukung kekuatan atau pentingnya suatu jalan yang berguna sebagai pengatur perilaku, menentukan kualitas suatu komunitas dan mampu membentuk karakter lingkungan. Sehingga penting untuk membentuk suatu kualitas jalan yang baik.

Namun, penelitian tersebut melanjutkan bahwa alasan umum yang paling banyak ditemui untuk tinggal di suatu *neighborhood* adalah alasan sosial yaitu sosiabilitas, keramahan (*friendliness*), lingkungan yang kekeluargaan, dan homogenitas sosial. Temuan lain juga menemukan bahwa desain fisik tidak mempengaruhi interaksi atau komunitas secara langsung tetapi hanya menarik orang untuk cenderung berinteraksi sosial (Nasar & Julian, 1995 dalam Patricios, 2002). Kualitas dari pengaturan fisik penting untuk mempengaruhi kepuasan lingkungan namun hal tersebut hanya berpengaruh kecil terhadap penilaian masyarakat tentang *neighborhood* itu sendiri.

Meskipun skema dari Perry dianggap sebagai desain yang mampu mengoptimalkan efisiensi ruang dan menyediakan lingkungan yang aman dan mendorong nilai sosial, *neighborhood unit* ini dikritik karena mengabaikan kompleksitas sosial, ekonomi, dan politik dari kehidupan perkotaan dan juga dapat mendorong pemisahan kelas-kelas berdasarkan tingkatan pendapatan pemukimnya (isaacs 1948 dalam Corburn, 2009). Terlebih jika perumahan dengan penataan homogenitas jenis hunian. Sehingga perkembangan *neighborhood unit* pada urbanisme baru muncul dengan keragaman dalam ukuran dan jenis hunian sehingga mendorong lingkungan ke dalam heterogenitas sosial. Tentunya keragaman ini lebih sesuai dengan karaktersitik perumahan di Indonesia.

Penataan lingkungan berdasarkan satu kelas ekonomi tertentu dapat mengarah kepada pembentukan suatu teritori berdasarkan identitas pemukim tertentu sehingga dapat memutuskan ikatan sosial yang lebih luas. Selain itu, seringkali rasa masyarakat dan rasa tempat yang kuat menyebabkan pemukim beraktivitas pada lingkungannya tanpa harus berhubungan dengan kehidupan perkotaan. Desain fisik harus bertujuan menciptakan rasa tempat (*sense of place*) bersamaan dengan pertimbangan fungsionalitas dan efisiensi.



## 2.6 Pembangunan Perumahan oleh Perumahan Nasional (Perumnas)

Pembangunan di Indonesia terbagi dalam dua sektor, yaitu sektor formal dan informal. Dimana perumahan formal dibangun dengan suatu aturan yang jelas sedangkan perumahan informal yang dibangun tanpa mengikuti aturan atau perencanaan formal yang diterbitkan dari suatu otoritas. Keadaan ini membentuk karakter perkotaan di Indonesia yang bercirikan kedua sektor tersebut. Berikut adalah Tabel 2.1 menguraikan pembagian peran pembangunan dalam bidang formal dan informal permukiman di Indonesia :

Tabel 2.1 Ikhtisar permukiman Indonesia

Prakarsa Pembangunan Perumahan		
Formal	Terorganisir	Pemerintahan dan perusahaan (Perumnas, perusahaan real estate atau organisasi pembangunan perumahan lainnya) dan dengan mengikuti aturan yang ditetapkan suatu otoritas.
	Individual	Individu/ keluarga dengan mengikuti aturan dan jaringan prasarana yang ditetapkan oleh suatu otoritas setempat.
Informal	Legal	Individu/ keluarga/ kelompok membangun di atas haknya tanpa mengikuti aturan membangun dan pada umumnya tidak dilengkapi jaringan prasarana.
	Tidak legal	Individu/ keluarga/ kelompok membangun di atas tanah bukan haknya dan tanpa mengikuti aturan membangun.

(Sumber : Kuswartojo, 2005)

Pembangunan perumahan formal yang terorganisasikan dapat dibedakan adanya dua macam pengorganisasian (Kuswartojo, 2005). Pertama, adalah pengorganisasian dari sisi pasokan, yaitu pengorganisasian pembangunan perumahan untuk permintaan yang tidak terorganisasikan. Pembangunan diprakarsai oleh pihak pemasok yang kita sebut pengembang. Kedua, adalah pengorganisasian dari sisi permintaan. Individu atau rumah tangga diorganisasikan untuk bersama-sama mengupayakan rumah bagi dirinya sendiri contohnya adalah pembangunan perumahan secara kooperatif dan bertumpu pada masyarakat.

Selain itu, ada pembangunan perumahan terorganisasikan eksklusif dimana pembangunan ini dilakukan oleh dan untuk kepentingan suatu lembaga atau organisasi. Pembangunan rumah dinas tergolong perumahan eksklusif. Juga ada pembangunan yang diorganisasikan oleh pemerintah untuk tujuan pembangunan



yang lebih luas. Pembangunan semacam ini yang dilakukan secara besar-besaran dan paling penting adalah permukiman transmigrasi (Kuswanto, 2005).

Upaya untuk mengembangkan pemukiman formal secara sistematis dan terorganisir dengan dukungan pembiayaan dimulai pada awal tahun tujuh puluhan. Sejak awal tahun tersebut, mulailah didorong dan dilaksanakan pembangunan perumahan dan pembentukan permukiman secara terorganisir, antara lain dengan dikembangkannya berbagai kelembagaan. Selanjutnya pada tahun 1972, Pemerintahan Indonesia mencoba melaksanakan pembangunan perumahan secara massal dengan mendorong berdirinya usaha swasta bidang perumahan (real estate). Selanjutnya pada tahun 1974, membentuk Badan Kebijakan Perumahan Nasional, mendirikan badan usaha milik negara yang bergerak di bidang perumahan yaitu Perumnas, dan juga lembaga keuangan yang memfasilitasi pembangunan perumahan yaitu Bank Tabungan Negara.

Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, yang selanjutnya disebut Perusahaan, adalah Badan Usaha Milik Negara sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang seluruh modalnya dimiliki Negara berupa kekayaan Negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham. Perumnas adalah salah satu instansi yang melakukan perencanaan dan pembangunan perumahan formal baik *landed house* maupun rumah vertikal.

Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 kemudian disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004 dan terakhir telah dibuat Rancangan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 2012. Saat ini, Perumnas memiliki tujuh wilayah usaha yang menyebar keseluruh wilayah Indonesia.

Dalam Rancangan Peraturan yang ada, Perumnas memiliki beberapa tugas, diantaranya :

- a. Menyediakan, mengelola lahan skala besar/bank tanah (land bank) beserta sarana dan prasarannya, menyerahkan/ memindahtangankan (menjual) bagian-bagian tanah berikut rumah/bangunan sesuai dengan kewenangan perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah yang sudah dimatangkan.



b. Pelaksana program Pemerintah dalam membangun Rumah Umum dan Rumah Susun Umum, Rumah Khusus dan Rumah Susun Khusus, termasuk dalam rangka pengembangan kota atau pembangunan kota baru.

c. Pelaksana pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa dan Rumah Susun Khusus (estate management).

Selain itu Pemerintah juga dapat memberikan penugasan khusus kepada Perusahaan dalam rangka pelaksanaan sebagian tugas Pemerintah untuk menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk melakukan perencanaan dan pengembangan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun, serta pemugaran, peremajaan atau pemukiman kembali.

Perumnas awalnya didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Namun seiring dengan berjalannya waktu, konsumen terhadap Perumnas sudah meluas kepada golongan menengah ke atas. Pada umumnya pembangunan perumahan oleh perum Perumnas, dilakukan di kota-kota dengan skala besar. Hal ini dimaksudkan untuk menekan overhead costnya supaya tidak terlalu besar dalam membebani biaya per unit (Mirhad dalam Budihardjo, 2009).

Perumnas juga dapat berperan mengatasi berbagai kendala seperti pembiayaan, perijinan biaya tinggi, keterpaduan prasarana dan kelengkapan fasilitas, melalui pendekatan government driven housing and urban development. Perumnas dan Perumda selanjutnya diharapkan dapat direvitalisasi menjadi Housing and Urban Development Corporation (HUDC) yang mampu mengembangkan permukiman berskala besar, sehingga berbagai kalangan swasta maupun masyarakat semakin memiliki harapan dan kepastian untuk berpartisipasi secara sinergis di dalam pembangunan perumahan dan perkotaan.

Dalam menjalankan peranannya sebagai pengembang perumahan dan permukiman di Indonesia telah banyak pencapaian yang diperoleh. Sejarah Perumnas secara garis besar dapat dibagi menjadi beberapa periode (Perumnas.co.id) :

a. 1974-1982 : Perumnas memulai misinya dalam membangun perumahan rakyat menengah kebawah beserta sarana dan prasarananya. Ribuan rumah



dibangun di daerah Depok, Jakarta, Bekasi, dan meluas hingga Cirebon, Semarang, Surabaya, Medan, Padang dan Makassar.

- b. 1983-1991 : Perumnas selain membangun rumah sederhana juga mulai merintis pembangunan rumah susun sederhana dengan tujuan mendukung program peremajaan perkotaan.
- c. 1992-1998 : pada periode ini, Perumnas membangun hampir 50% dari total pembangunan rumah nasional. Melonjaknya produksi perumahan ini didorong oleh program pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana dan rumah sangat sederhana.
- d. 1999-2007 : periode pasca kritis dimana Perumnas mengalami restrukturisasi pinjaman perusahaan dan penurunan dalam *capacity building* akibat lemahnya daya beli masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah.
- e. 2008-2009 : kinerja Perumnas naik hingga mencapai target RKAP 300% lebih tinggi daripada tahun sebelumnya. Perumnas menjadi pelopor dan pemimpin dalam pembangunan Rusuna 1.000 tower.
- f. 2010-2015 : Perumnas menuju National Housing & Urban Corporation dengan menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia. Mencanangkan target pembangunan 100.000 rumah/ tahun.

Dari periode awal hingga periode terakhir sangat jelas terlihat bahwa Perumnas senantiasa melakukan pengembangan kinerja yang semakin baik. Pada periode terakhir, penyediaan hunian oleh Perumnas sudah menjangkau ke lingkup perkotaan melalui pengembangan 'kota baru'. Selain itu, penyediaan berupa landed house memiliki peluang pasar yang meluas dengan klasifikasi kalangan menengah ke atas.

Saat ini, Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004 dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi, kebutuhan masyarakat, dan kegiatan Perumnas sekarang sehingga perlu diubah dan/atau diganti. Yaitu dengan melakukan penyesuaian dan penambahan tugas dan kegiatan usaha dari Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.

Salah satu wilayah permukiman skala besar berikut sarana dan prasarana pendukungnya di beberapa kota yang pembangunannya dirintis Perumnas dan



diperkirakan kawasan permukiman tersebut berkembang menjadi “Kota Baru” yang prospektif adalah terletak di Sulawesi Selatan tepatnya di lokasi studi yakni Bumi Tamalanrea Permai (BTP), Kecamatan Tamalanrea, Makassar.

## 2.7 Lingkungan Hunian

Kebutuhan-kebutuhan lain yang paling penting bagi masyarakat pada umumnya adalah pertama akses yang menjamin *living cost*, kedua adalah *shelter* atau perlindungan dari segala macam ancaman, ketiga adalah *tenure* rasa kepemilikan terhadap rumah dan lingkungan (Turner, 2009).

Selengkapnya Rapoport (1990) berpendapat bahwa terbentuknya lingkungan permukiman dimungkinkan karena adanya proses pembentukan hunian sebagai wadah fungsional yang dilandasi oleh pola aktivitas manusia serta pengaruh setting atau rona lingkungan, baik yang bersifat fisik maupun non fisik (sosial-budaya) yang secara langsung mempengaruhi pola kegiatan dan proses pewartannya. Pendapat tersebut didukung oleh Turner (1972) melalui pengertian perumahan yang disebut sebagai kata benda dan kata kerja, dimana kata kerja diartikan sebagai sebuah komoditas atau produk sedangkan kata kerja berarti sebagai suatu proses atau aktivitas. Silas (1993) menguatkan pernyataan tersebut dengan mengatakan bahwa perumahan bukan (kata) benda melainkan merupakan suatu (kata) kerja yang berupa proses berlanjut dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya. Selanjutnya Turner (1972) mengembangkan hukum perumahan, dimana pada hukum ke tiga disebutkan bahwa kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam rumah dapat ditoleransi jika rumah tersebut dianggap sebagai bagian tubuh kita sehingga kita sendiri yang akan bertanggung jawab. Pengertian tersebut mengandung pengertian psikologi, yang mengharuskan kontrol dari pemukimnya.

Pernyataan-pernyataan di atas dapat menghasilkan pendapat mengenai lingkungan permukiman yang baik memerlukan keterpaduan antara kebutuhan-kebutuhan fisik dan non-fisik manusia yang bermukim didalamnya dan pentingnya memberi rasa aman dan nyaman kepada penghuninya dalam melakukan aktivitas sehari-hari guna meningkatkan mobilitas sosial dan ekonomi.



Konsep perumahan seharusnya selalu satu, utuh dan imbang antara manusia, rumah dengan lingkungan sekitarnya.

Amos Rapoport (1977) menyatakan tiga macam konsep hubungan yang dapat terbentuk antara manusia dan lingkungannya, yaitu :

- *Environmental Determinism*, bahwa lingkungan fisik menentukan perilaku, manusia dituntut untuk mempunyai kemampuan yang besar untuk dapat beradaptasi.
- *Possibilism*, bahwa lingkungan dipengaruhi oleh keinginan manusia sehingga perilaku yang dihasilkan sangat bervariasi.
- *Probabilism*, bahwa lingkungan fisik memberikan kemungkinan untuk menghasilkan perilaku tertentu dengan adanya pilihan namun tidak menentukan adanya pilihan yang lebih baik atau tidak.

Berdasarkan klasifikasi tersebut dapat disimpulkan bahwa lingkungan fisik menentukan perilaku manusia dan sekaligus dipengaruhi oleh keinginan manusia dalam membentuk ruang/ karakter lingkungan yang menurut mereka sesuai dengan budaya dan kehidupan sosial mereka. Sebagai sebuah lingkungan fisik dan sosial, sebuah kawasan akan selalu memiliki hubungan timbal balik (*synomorphy*) antara *standing pattern of behavior* dengan *millieu* (Lang, 1984). Karena pada dasarnya, masyarakat yang paling sederhana sekalipun ingin menciptakan suatu citra rumah beserta lingkungannya yang khas/unik, sehingga secara intuitif, dan akan selalu berupaya menciptakan *a sense of place* atau rasa ruang (Canter, D. dalam Budihardjo, 1998). Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa hubungan lingkungan fisik dengan manusia sangatlah erat dimana dapat saling mempengaruhi satu sama lain.

Seringkali lingkungan mempengaruhi persepsi yang mendorong manusia dalam memilih lingkungan. Kebutuhan manusia dalam memilih rumah dipengaruhi oleh dorongan terhadap kondisi perumahan yang dapat menunjang kehidupan sosial dan ekonomi mereka. Namun seringkali kenyataannya manusia mendapatkan lingkungan mereka tidak seluruhnya memiliki komponen kualitas lingkungan yang baik, tidak jarang banyak yang secara terpaksa mendapatkan lingkungan yang buruk khususnya dari golongan berpendapatan rendah.



Hartshorn (1980), menyatakan bahwa perpindahan individu dan keputusannya terhadap tempat tinggalnya diakibatkan oleh dorongan-dorongan yang disebabkan oleh faktor-faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi: kebutuhan dan perkiraan-perkiraan terhadap lokasi yang baru. Faktor eksternal meliputi: karakteristik fisik lingkungan, karakteristik tetangga, karakteristik bentuk perumahan, dan lokasi perumahan yang relatif dekat dengan daerah perkotaan. Mengenai karakteristik fisik lingkungan, bahwa kualitas fisik lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya. Amos Rapoport (1977) membagi komponen kualitas lingkungan menjadi: (1). Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim, dan topografi; (2). Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, kondisi udara yang bersih, dan suasana yang tenang; (3). Variabel Psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan; (4). Variabel sosial ekonomi: Suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan. Variabel-variabel tersebut jika diterapkan dalam perencanaan lingkungan perumahan tentunya berpengaruh pada kualitas kehidupan manusia ke arah yang lebih baik.

### **2.7.1 Perencanaan Lingkungan Perumahan di Indonesia**

Undang-undang RI nomor I tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, mendefenisikan lingkungan hunian sebagai bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Sedangkan pengertian dari satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan terstruktur yang memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal. Satuan lingkungan permukiman yang terkecil yang kini berlaku di Indonesia ialah berupa Rukun Tetangga (RT) terdiri dari  $\pm$  40 rumah, yang umumnya tergabung dalam Rukun Warga (RW) mencakup 5 RT atau lebih. Satuan lingkungan permukiman yang besar dapat dibagi-bagi menjadi (terdiri atas) satuan-satuan lingkungan yang lebih kecil dengan tetap memenuhi kebutuhan penduduk sehari-hari yang paling mendasar (Soefaat, 1997).

Kemunculan istilah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) dalam penataan lingkungan masyarakat merupakan peninggalan dari pemerintah Jepang.



Pada tanggal 8 Januari 1944, Pemerintah Militer Jepang yang menduduki kawasan Indonesia memperkenalkan sistem tata pemerintahan baru yang disebut Tonarigumi (Rukun Tetangga, RT) dan Azzazyokai (Rukun Kampung, RK/sekarang RW). Tonarigumi masing-masing terdiri dari 10-20 rumah tangga dan beberapa Tonarigumi dikelompokkan ke dalam Ku (desa atau bagian kota). Pembentukan sistem ini bertujuan untuk merapatkan barisan di antara para penduduk Indonesia dari pengendalian pemerintah militer Jepang (Sartono, 1975). Sedangkan sekarang RT dan RW bertujuan memelihara dan melestarikan nilai-nilai kehidupan yang berdasarkan kerukunan, kegotongroyongan dan kekeluargaan antar tetangga dan warga di lingkungannya dibentuk oleh, dari dan untuk masyarakat.

Keberadaan RT dan RW dapat membawa pengaruh yang positif ke dalam pembentukan suatu komunitas karena melalui komunitas yang baik maka secara tidak langsung dapat memberi rasa aman dan nyaman kepada penghuninya untuk melakukan segala aktivitas dalam lingkungan. Komunitas ini merupakan salah satu faktor non fisik yang menarik peminat konsumen dalam memilih lingkungan perumahan. Selain faktor fisik dan non fisik yang menentukan ketertarikan dalam memilih suatu lingkungan perumahan, terdapat faktor lokasi bagi kemudahan dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Secara umum, tingkat kemudahan lingkungan perumahan dibedakan dalam tiga tingkatan (Suparno, 2006), yaitu :

- Lingkungan perumahan di daerah dengan tingkat kemudahan I, yaitu lingkungan perumahan di daerah yang paling dekat dengan pusat kegiatan yang memberikan pelayanan untuk kehidupan sehari-hari, misalnya fasilitas pendidikan, pelayanan umum, kesehatan, perbelanjaan, olahraga, lapangan terbuka, dan lain-lain. Tempat terjauh dari pusat pelayanan tersebut mempunyai jarak tempuh 15 menit berjalan kaki, atau sejauh 1 km.
- Lingkungan perumahan di daerah dengan tingkat kemudahan II, yaitu lingkungan perumahan di mana tempat kediamannya berada di dalam daerah yang berbatasan dengan lingkungan perumahan daerah kemudahan tingkat I.



- Lingkungan perumahan di daerah dengan tingkat kemudahan III, yaitu lingkungan perumahan di mana tempat kediamannya berada di dalam daerah yang berbatasan dengan lingkungan perumahan daerah kemudahan tingkat II.

Pemilihan lingkungan perumahan atas dasar kemudahan/ aksesibilitas adalah pilihan yang ideal karena dapat memberikan pengaruh terhadap penghematan biaya transportasi, penghematan penggunaan bahan bakar, mencegah kepadatan lalu-lintas di perkotaan, sekaligus mereduksi polusi/ emisi yang dihasilkan dari kendaraan bermotor dan dapat meningkatkan kualitas lingkungan hidup.

Dalam pembangunan perumahan dan fasilitas lingkungannya memerlukan beberapa proses yang harus dilaksanakan mulai dari tahap awal pembangunan hingga pembiayaannya. Tahapan ini dilaksanakan untuk menghindari kesalahan atau penyimpangan yang dapat terjadi dalam penyediaan hunian dan fasilitasnya. Tahap-tahap tersebut seperti dijabarkan di bawah ini :

a. Tahapan Evaluasi Lahan

Pengembang/ developer yang berperan sebagai perencana kawasan perumahan dan pembiri izin membangun harus mengikuti beberapa tahapan evaluasi lahan sebelum perencanaan dan pelaksanaan pembangunan (Wunas, 2011), antara lain :

- Identifikasi lokasi perencanaan permukiman, mencakup peruntukan lahan yang jelas bagi fungsi penyangga kawasan, serta perutukan status sosial-ekonomi calon penghuni.
- Identifikasi persepsi dari calon penghuni tentang konsep perencanaan yang dibutuhkan, dan sosialisasi konsep perencanaan yang dapat mendukung reduksi emisi gas rumah kaca.
- Menata ruang/guna lahan yang integrasi dengan system transportasi
- Merencanakan jalan baru dengan jalur pejalan, karena signifikan memperbaiki transportasi non-motorisasi.

b. Tahapan Pembangunan

Pada tahap pembangunan melewati proses perencanaan, pembangunan, penyerahan hingga pengelolaan dan pemeliharaan. Pada tahap perencanaan



dilakukan izin lokasi, izin perencanaan, IMB, dan status lahan fasilitas lingkungan yang direncanakan. Selanjutnya melakukan izin pembangunan kompleks perumahan untuk mengetahui apakah sudah sesuai dengan rencana/ perijinan. Tahap selanjutnya adalah pematangan lahan yang akan dibangun hunian dan fasilitasnya sesuai dengan rencana proyek yang telah disetujui. Kemudian dilakukan pengawasan oleh Pemerintah Daerah dan dinas PU agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku. Setelah itu dilaksanakan tahap penyerahan sesuai dengan Peraturan Mendagri No. 1 tahun 1987 dan Intruksi Mendagri No. 30 Tahun 1990, tentang penyerahan Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan ke Pemda (Surahman, 2011). Terakhir adalah tahap pengelolaan dan pemeliharaan yang dilakukan oleh Pemda. Lahan untuk pembangunan fasilitas yang telah diserahkan oleh pihak developer sudah menjadi tanggung jawab mereka dan penghuni.

c. **Pembiayaan Dalam Proses Pengadaan**

Setelah developer menyerahkan tanah matang pada pemda untuk dibangun fasilitas lingkungan perumahan, maka untuk pembiayaan pembangunannya adalah dibebankan pada harga rumah seperti yang tercantum dalam Permendagri No. 7 Tahun 1984.

## **2.7.2 Persyaratan Dasar Perencanaan Pembangunan Perumahan**

Dalam tata cara perencanaan lingkungan perumahan kota (2003) disebutkan bahwa pembangunan perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat, martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan umum sehingga perlu dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana serta berkelanjutan. Untuk mencapai hal-hal tersebut harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis sehingga dapat membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.

Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan kawasan perumahan baru di kota meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana, dan fasilitas lingkungan, pengembangan desain dapat mempertimbangkan sistem blok/ grup bangunan/ cluster. Namun apabila sistem tersebut belum dapat memenuhi besaran standar yang ditentukan, maka pengembangan desain dapat



mempertimbangkan sistem radius pelayanan bagi penempatan fasilitas lingkungannya yaitu dengan kriteria yang memperhatikan kebutuhan lingkungan.

Persyaratan lain yang dimuat dalam tata cara perencanaan lingkungan perumahan kota (2003) adalah persyaratan lokasi dan persyaratan fisik. Persyaratan lokasi harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan dari RTRW setempat atau dokumen perencanaan lainnya dari Peraturan daerah setempat dengan memenuhi kriteria-kriteria seperti keamanan, kesehatan, kenyamanan, keindahan/kompabilitas, fleksibilitas, keterjangkauan jarak, dan lingkungan yang berjiwa diri/ kontekstual. Persyaratan fisik disini berupa ketinggian dan kemiringan lahan.

Dasar unit lingkungan yang ada dalam tata cara perencanaan lingkungan perumahan kota (2003) dan berlaku di Indonesia adalah satuan unit administrasi pemerintahan yaitu RT yang terdiri dari 150-250 jiwa penduduk; satu RW terdiri dari 2.500 jiwa penduduk (8-10 RT); satu kelurahan terdiri dari 30.000 jiwa penduduk (10-12 RW); satu kecamatan terdiri dari 4-6 kelurahan/ lingkungan; sedangkan untuk terbentuk 1 kota membutuhkan sekurang-kurangnya 1 kecamatan.

Badan Pusat Statistik memberi makna suatu wilayah disebut kawasan perkotaan apabila kepadatan penduduknya 500 orang/km<sup>2</sup> atau lebih, kurang dari 25% penduduknya hidup dari pertanian, dan sekurang-kurangnya mempunyai delapan fasilitas pelayanan umum, seperti: pasar, sekolah, pusat kesehatan, dan perkantoran. Penentuan asumsi dasar satuan unit lingkungan dapat dipertimbangkan dan disesuaikan dengan kondisi konteks lokal yang telah dimiliki.

#### a. Persyaratan Jalan Lingkungan Perumahan

Jalan perumahan merupakan salah satu struktur penting dari suatu perumahan dalam suatu sistem jaringan jalan perkotaan yang dapat berfungsi dengan baik dapat menentukan kualitas sebuah kota, serta memberikan kenyamanan dan kesejahteraan bagi warganya. Jalan perumahan yang baik harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pergerakan pejalan kaki, pengendara sepeda dan pengendara kendaraan bermotor lainnya melalui



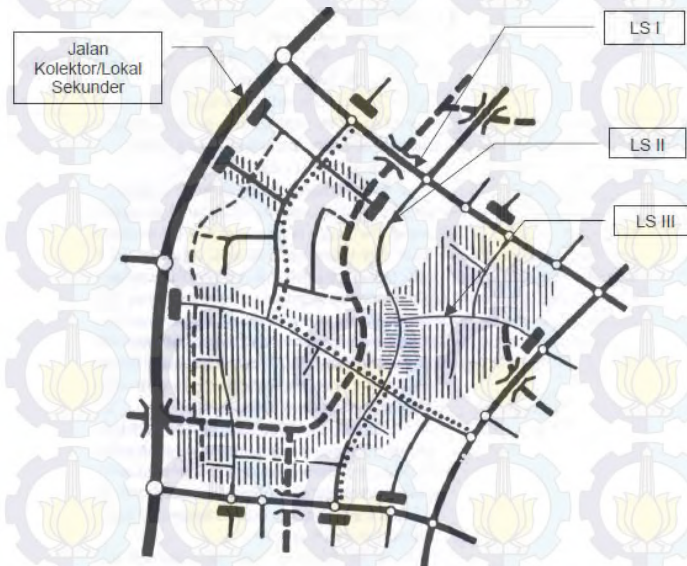
ketersediaan trotoar, drainase, lansekap, rambu lalu lintas, marka jalan, parkir, shelter dan lain-lain.

Selama ini, dalam pembangunan prasarana jalan diperumahan dianggap belum mempunyai suatu pedoman penyediaan prasarana jalan di perumahan karena ketidaksesuaian kondisi tiap satu perumahan dengan yang lain. Standar Nasional Indonesia Persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan, disusun untuk memberikan arahan dan pedoman kepada pihak yang terlibat dalam perencanaan dan pembangunan kawasan perumahan pada umumnya dan jaringan jalan perumahan pada khususnya. Penyusunan Persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan ini mengacu kepada AASHTO *A Policy on Geometric Design of Highway and Streets*, 1996. Jalan perumahan diklasifikasikan sebagai jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan. Jalan lokal sekunder di perumahan dibagi ke dalam 3 (tiga) bagian (lihat Gambar 2.7) yaitu:

1. jalan lokal sekunder I (jalan lokal I), merupakan jalan poros perumahan yang menghubungkan antara jalan kolektor dan atau pusat aktivitas di perumahan. Memiliki lebar perkerasan 3 – 7 m yang bisa dilalui mobil dan motor; ketersediaan parkir darurat 1,5 – 2,0 m; jalur pejalan kaki, vegetasi, penyandang, cacat roda selebar 1,5 m; dan trotoar 0,5 m. Jalan ini secara fungsional dapat dikatakan seperti jalan dengan hirarki arteri di dalam kawasan perumahan, dengan kapasitas jalan yang dapat melayani jumlah kendaraan yang relatif besar, yaitu antara 800-2000 kendaraan/hari.
2. jalan lokal sekunder II (jalan lokal II), menghubungkan akses menuju jalan lokal sekunder III dan menghubungkan aktivitas atau menuju jalan yang lebih tinggi hirarkinya. Memiliki lebar perkerasan 3 – 6 m dilalui oleh mobil dan motor; lebar lahan parkir darurat 1 – 1,5 m; 1,5 m lebar jalur pejalan kaki, vegetasi, penyandang, cacat roda, dan trotoar 0,5 m. Jalan lokal II dapat berbentuk loop yang menghubungkan satu jalan kolektor atau jalan arteri pada dua titik, atau dapat juga berbentuk jalan lurus yang menghubungkan lalu-lintas antara jalan kolektor atau jalan arteri. jalan lokal II mempunyai kapasitas 200-1000 kendaraan/hari.
3. jalan lokal sekunder III, memiliki fungsi sebagai penghubung lalu-lintas dari dan menuju persil jalan lainnya dalam perumahan. Jalan lokal III tidak



memberikan pelayanan sebagai jalan pintas. Lebar perkerasan 3 m (mobil dan motor); 0,5 m parkir darurat; jalur pejalan kaki, vegetasi, penyangkang, cacat roda selebar 1,2 m; dan trotoar 0,5 m. Kapasitas jalan ini adalah kurang dari 350 kendaraan/hari.



Gambar 2.7 Jaringan Jalan Perumahan Berpola Grid (Persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan, 2001)

Gambar diatas memperlihatkan jalan perumahan yang memiliki pola grid. Pola ini rata-rata sesuai dengan yang digunakan oleh perumahan di Indonesia khususnya yang dibangun oleh Perumnas. Pola grid memiliki keuntungan dalam efisiensi lahan. Sedangkan jalan lingkungan adalah jalan yang memiliki jalur selebar  $\pm 4$  m dalam satuan permukiman atau lingkungan perumahan yang dikhususkan untuk jalur pejalan kaki. Terbagi menjadi dua bagian yaitu :

1. jalan lingkungan I, jalur selebar  $\pm 1,5$  m – 2,0 m penghubung pusat permukiman dengan pusat lingkungan I atau pusat lingkungan I yang lainnya; atau menuju Lokal Sekunder II dan III.
2. jalan lingkungan II, jalur dengan lebar  $\pm 1,2$  m penghubung pusat lingkungan I ke II; menuju pusat lingkungan II yang lain dan akses yang lebih tinggi hirarkinya.

Meskipun jalan lingkungan ini adalah jalur pejalan kaki namun biasa dilintasi oleh kendaraan beroda dua. Keadaan tersebut mengurangi kenyamanan bagi pejalan kaki dan juga dapat mengakibatkan jalanan lebih cepat rusak.



b. Perletakan Unit Hunian Perumahan

Agar aktivitas pengembangan perumahan dan permukiman dapat berjalan dengan baik, maka pelaksanaanya harus memperhatikan aturan-aturan pengembangan ruang di daerah terbangun. Salah satunya adalah arahan dalam pengunitan hunian berdasarkan kelompok rumah dan kepadatan yang disesuaikan dengan tingkat kemudahan lingkungan perumahan (Suparno, 2006), sebagai berikut:

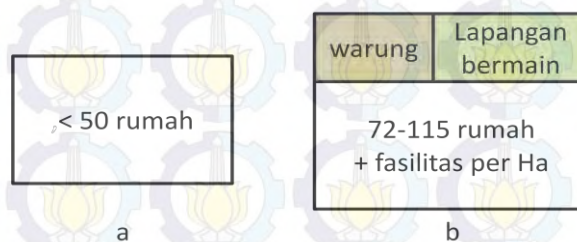
1. Pengembangan perumahan di daerah kemudahan tingkat 1

- Kelompok rumah

Pembangunan perumahan di daerah kemudahan tingkat 1 diperbolehkan kurang dari 50 unit. Pertambahan rumah diperbolehkan dalam batasan daya dukung prasarana dan fasilitas yang terdapat di sekitarnya sesuai dengan standar yang berlaku di daerah tersebut (Gambar 2.8a).

- Kepadatan

Dalam satu hektar minimum 72 dan maksimum 115 rumah, di samping bangunan dan persil lahan yang diperlukan untuk fasilitas pendukung seperti warung, ruang bermain, dan lain-lain (Gambar 2.8b).



Gambar 2.8 Kelompok Rumah dan Kepadatan di Daerah Kemudahan Tingkat 1

2. Pengembangan perumahan di daerah kemudahan tingkat 2

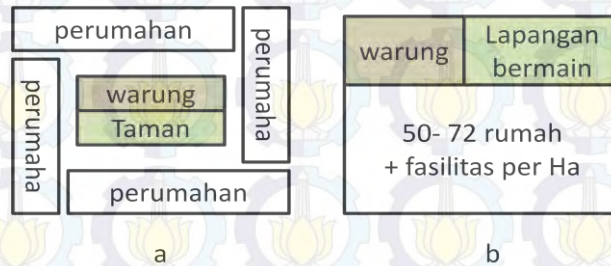
- Kelompok rumah

Lingkungan perumahan terkecil yang dibangun terdiri dari 50 unit rumah dengan ketentuan lingkungan tersebut mempunyai unsur kelengkapan minimal yang harus ada, seperti lapangan bermain (Gambar 2.9a).



- Kepadatan

Dalam satu hektar, minimum 50 dan maksimum 72 rumah di samping bangunan dan persil lahan yang diperlukan untuk fasilitas pendukung seperti warung, ruang bermain, dan lain-lain (Gambar 2.9b).



Gambar 2.9 Kelompok Rumah dan Kepadatan di Daerah Kemudahan Tingkat 2

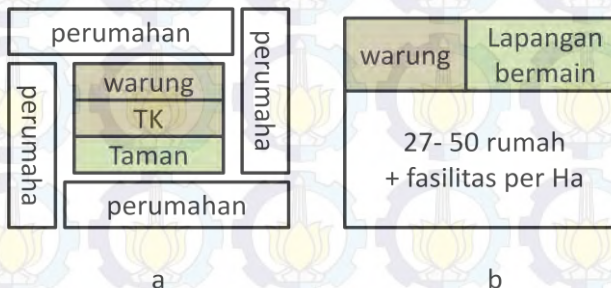
### 3. Pengembangan perumahan di daerah kemudahan tingkat 3

- Kelompok rumah

Lingkungan perumahan terkecil yang dapat dikembangkan di daerah ini sejumlah 200 unit rumah dengan ketentuan lingkungan tersebut mempunyai unsur pengikat, yaitu satu unit pendidikan terendah (TK), warung, dan lapangan bermain (Gambar 2.10a).

- Kepadatan

Dalam satu hektar, minimum 27 dan maksimal 50 rumah di samping bangunan dan persil lahan yang diperlukan untuk fasilitas pendukung misalnya warung, ruang bermain, dan lain-lain (Gambar 2.10b).



Gambar 2.10 Kelompok Rumah dan Kepadatan di Daerah Kemudahan Tingkat 3

Dilihat dari pengembangannya, daerah perumahan dengan tingkat kemudahan pertama memiliki kemudahan aksesibilitas terhadap fasilitas



lingkungan perumahan, sehingga jumlah cakupan rumah yang terlayani lebih banyak dan dianggap lebih menguntungkan.

## **2.8 Fasilitas lingkungan**

Pengaturan dari lingkungan membentuk perilaku pemakainya, ini artinya, lingkungan harus mampu menstabilisasi perilaku sehat yang diinginkan sehingga dapat menjadi sarana untuk menyejahterakan warga kota dalam menyediakan tempat tinggal, tempat bekerja, bermain, belajar, memperbaiki, dan menyembuhkan diri (Halim, 2008). Keseluruhannya perilaku tersebut dapat dituangkan kedalam wadah yakni fasilitas lingkungan berupa sistem sarana lingkungan atau biasa juga disebut fasilitas sosial.

Dalam kamus Tata Ruang (DPU, 1997) sarana sama artinya dengan fasilitas dan disebutkan pengertian fasilitas lingkungan sebagai fasilitas komunitas yakni bangunan yang dimiliki oleh pemerintah dan atau masyarakat yang diperlukan serta digunakan oleh orang banyak, misalnya jalan, sekolah, pasar, perpustakaan umum, taman, pusat pelayanan kesehatan, kantor pos, polisi, dan pemadam kebakaran; juga fasilitas-fasilitas yang secara nirlaba dimiliki dan dioperasikan oleh perorangan atau badan hukum misalnya gereja, mesjid, surau, langgar, lapangan olah raga. Menurut Turner (1978) sistem sarana dapat didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas fisik atau struktur-struktur dasar, peralatan-peralatan, instansi-instansi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan ekonomi masyarakat.

### **2.8.1 Kebijakan Penyediaan Fasilitas Lingkungan Perumahan di Indonesia**

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial, termuat definisi akan fasilitas sosial, yaitu : fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/ budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum. Selanjutnya untuk kriteria penentuan baku kelengkapan pendukung prasarana dan sarana lingkungan dalam menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional



sekurang-kurangnya bagi masyarakat penghuni, harus terdiri dari kelompok rumah-rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan. Lingkungan fungsional tersebut diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, sehat, harmonis dan aman. Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.

Kebutuhan akan fasilitas sosial ini satu sama lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial. Tahapan-tahapan dalam pengadaan fasilitas lingkungan sudah dijabarkan pada sub bab sebelumnya bersamaan dengan pembangunan perumahannya. Menurut UU RI No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Paragraf 3 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pasal 47 :

- a. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- b. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- c. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
  - Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- d. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tahap-tahap tersebut apabila dilakukan tentu dapat menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional dimana menguntungkan bagi masyarakat maupun untuk pihak developer. Namun masalah sering muncul jika apa yang dijanjikan developer pada calon penghuni tidak sesuai dengan kenyataannya



### **2.8.2 Standar Perencanaan Fasilitas Lingkungan**

Pengadaan fasilitas sosial ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan persyaratan mutu kehidupan dan penghidupan secara layak. Pada dasarnya fasilitas sosial ini terdiri dari bangunan-bangunan dan/atau lapangan terbuka yang dibutuhkan masyarakat. Untuk penentuan jenis, macam dan besaran fasilitas sosial harus berpegang pada angka rata-rata yang bersifat nasional yang dalam penggunaannya harus disesuaikan dengan data nyata penduduk yang bersifat lokal. Fasilitas sosial ini dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau dapat digunakan oleh beberapa lingkungan perumahan.

Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal (2001) berisi tentang bidang pelayanan sarana lingkungan ditinjau dari tingkat pelayanan di dalam suatu permukiman berpopulasi kurang dari 30.000 jiwa di tampilkan dalam halaman lampiran. Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal di bidang Penataan Ruang, Perumahan Dan Permukiman dan Pekerjaan Umum berguna untuk mendukung penyediaan permukiman, pangan, aksesibilitas dan jaminan peruntukan ruang yang merupakan kewenangan wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten/Kota.

Dasar penyediaan fasilitas lingkungan harus mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Sedangkan penempatan penyediaannya akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar fasilitas yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu. Fasilitas-fasilitas seperti pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, peribadatan, serta sarana olahraga dan ruang terbuka dalam membentuk lingkungan yang baik akan dijabarkan dibawah ini :

#### **a. Fasilitas Pendidikan**

Dasar penyediaan sarana pendidikan adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT, RW) maupun yang formal (Kelurahan, Kecamatan), dan bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh sarana tersebut. Fasilitas pendidikan mulai dari tingkatan taman kanak-kanak (TK) hingga sekolah lanjutan. Lokasi fasilitas pendidikan dapat dipilih di sekitar kelompok penduduk yang dekat dengan taman



atau tempat bermain anak-anak, puskesmas dan warung, sehingga dapat terbentuk suatu unit kesatuan aktivitas anak, sekolah dan lingkungannya.

Perencanaan sarana pendidikan harus didasarkan pada tujuan pendidikan yang akan dicapai, dimana sarana pendidikan dan pembelajaran ini akan menyediakan ruang belajar harus memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan pengetahuan, keterampilan, serta sikap secara optimal. Oleh karena itu dalam merencanakan sarana pendidikan harus memperhatikan:

- Berapa jumlah anak yang memerlukan fasilitas ini pada area perencanaan;
- Optimasi daya tampung dengan satu *shift*;
- Efisiensi dan efektifitas kemungkinan pemakaian ruang belajar secara terpadu;
- Pemakaian sarana dan prasarana pendukung;
- Keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat terutama dengan berbagai jenis sarana lingkungan lainnya

Dibawah ini (Tabel 2.2) adalah standar pembangunan sarana pendidikan diurai dengan jumlah pendukung dan kriterianya :

Tabel 2.2 Standar Pembangunan Sarana pendidikan

No	Jenis	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kriteria	
			Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	TK	1.250	500 m'	Di tengah kelompok warga. Tidak menyeberang jalan raya. Bergabung dengan taman sehingga menjadi pengelompokan kegiatan
2	SD	1.600	1.000 m'	
3	SLTP	4.800	1.000 m'	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum.
4	SMU	4.800	3.000 m'	Disatukan dengan lapangan olahraga. Tidak selalu harus di pusat lingkungan

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Dasar penyediaan sarana pendidikan ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada sesuai dengan bentukan grup bangunan/blok yang menyesuaikan konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.



b. Fasilitas Kesehatan

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk. Dasar penyediaan sarana ini adalah didasarkan jumlah penduduk yang dilayani oleh sarana tersebut.

Dasar penyediaan ini juga akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada sesuai dengan bentukan grup bangunan/blok yang terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu. Beberapa jenis sarana yang dibutuhkan adalah : puskesmas, balai pengobatan, klinik bersalin, apotek, dan praktek dokter. Dibawah ini (Tabel 2.3) diurai dengan jumlah pendukung dan kriterianya :

Tabel 2.3 Standar Pembangunan Sarana Kesehatan

No	Jenis	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kriteria	
			Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	Posyandu	1.250	500 m'	Di tengah kelompok warga. Tidak menyeberang jalan raya. Dapat bergabung dengan balai warga atau di hunian/ rumah
2	Balai pengobatan	30.000	1.500 m'	Di tengah kelompok tetangga tidak menyebrang jalan raya.
3	Klinik bersalin	2.500	1.000 m'	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4	Puskesmas pembantu	30.000	4.000 m'	-idem-
5	Praktek dokter	30.000	1.500 m'	-idem-
6	Apotik	5.000	1.500 m'	-idem-

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Puskesmas pada umumnya berada di lokasi perumahan rakyat, sedangkan kompleks-kompleks elite berdiri klinik-klinik swasta. Penyelenggara praktek dokter sifatnya dapat berdasarkan atas inisiatif pribadi. Tempat tersebut dapat bersatu dengan rumah pribadi dan dapat pula terpisah (Koestoer, 1997).



c. Fasilitas Perdagangan dan Niaga

Sarana perdagangan dan niaga ini tidak selalu berdiri sendiri dan terpisah dengan bangunan sarana yang lain. Dasar penyediaan selain berdasarkan jumlah penduduk yang akan dilayaninya, juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya hal ini dapat terkait dengan bentukan grup bangunan /blok yang terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Menurut skala pelayanan, penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga adalah: toko/warung, pertokoan, pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan, termasuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain. Dibawah ini (Tabel 2.4) adalah standar sarana perbelanjaan diurai dengan jumlah pendukung dan kriterianya :

Tabel 2.4 Standar Pembangunan Sarana Perbelanjaan dan Niaga

No	Jenis	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kriteria	
			Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	Toko/ Warung	250	300 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain.
2	Pertokoan	6.000	2.000 m'	Di pusat kegiatan sub. Lingkungan
3	Pusat Pertokoan + Pasar	30.000	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Berdasarkan tabel di atas, bagi suatu lingkungan yang berpenduduk 2.500 jiwa diperlukan penyelenggaraan fasilitas perbelanjaan dan pertokoan sebagai tempat berbelanja sehari-hari. Sering juga dijumpai warung atau toko kecil yang bersifat informal; artinya toko tersebut terdapat di suatu rumah huni yang bukan ruko (rumah dan toko) yang mampu mencukupi kebutuhan masyarakat sehari-hari daerah setempat, maka keberadaannya tetap dihargai dan diperlukan oleh masyarakat. Selain itu, bisa juga terjadi rumah huni yang merangkap fungsi sebagai rumah makan, artinya digunakan sebagai jasa usaha makanan.



Kecenderungan berkembangnya sektor informal seringkali mengganggu aspek estetika daerah setempat.

#### d. Fasilitas Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena berbagai macam agama dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat penghuni yang bersangkutan, maka kepastian tentang jenis dan jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu. Pendekatan perencanaan yang diatur adalah dengan memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religius.

Dibawah ini (Tabel 2.5) adalah standar pembangunan sarana peribadatan diurai dengan jumlah penduduk dan kriterianya :

Tabel 2.5 Standar Pembangunan Sarana Peribadatan

No	Jenis	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kriteria	
			Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	Musholah/ Langgar	250	100 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain.
2	Mesjid Warga	2.500	1.000 m'	Di tengah kelompok tetangga tidak menyebrang jalan raya. Dapat bergabung dalam lokasi balai warga
3	Mesjid Lingkungan	30.000	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4	Sarana ibadah lain	Tergantung sistem kekerabatan/ hirarki lembaga	-	-

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Dasar penyediaan akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Hal ini dapat terkait dengan bentukan grup bangunan / blok yang nantinya lahir sesuai konteks lingkungannya.



Pendekatan perencanaannya dilakukan berdasarkan perkiraan populasi dan jenis agama serta kepercayaan, kemudian direncanakan lokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan secara terencana. Pada umumnya tempat peribadatan dibangun atas inisiatif penghuni setempat yang dibantu oleh developer, khususnya dalam penyediaan lahan (Koestoer, 1997).

e. Fasilitas olahraga dan lapangan terbuka

Ruang terbuka merupakan komponen berwawasan lingkungan, yang mempunyai arti sebagai suatu lansekap, *hardscape*, taman atau ruang rekreasi dalam lingkup urban. Peran dan fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) ditetapkan dalam Instruksi Mendagri no. 4 tahun 1988, yang menyatakan bahwa ruang terbuka hijau yang didominasi oleh penghijauan baik secara alamiah atau budidaya tanaman, dalam pemanfaatan dan fungsinya sebagai areal berlangsungnya fungsi ekologis dan penyangga kehidupan wilayah perkotaan.

Sehubungan dengan kesegaran jasmani masyarakat di suatu daerah permukiman, maka dibutuhkan pelayanan olahraga dan lapangan. Fasilitas ini selain sebagai kesegaran lingkungan juga dapat berfungsi sebagai taman tempat bermain anak-anak. Dibawah ini (Tabel 2.6) adalah standar pembangunan sarana olahraga dan lapangan terbuka diurai dengan jumlah pendukung dan kriterianya :

Tabel 2.6 Standar Pembangunan Sarana Olah Raga dan Lapangan Terbuka

No	Jenis	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kriteria	
			Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	Taman / Tempat Main	250	100 m'	Di tengah kelompok tetangga.
2	Taman dan Lapangan Olahraga	30.000	1.000 m'	Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan
3	Jalur Hijau	-	-	Terletak menyebar

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Secara umum, sarana olahraga dan lapangan terbuka dapat dibedakan menjadi empat kelompok. Kelompok pertama meliputi sekitar 250 jiwa, setingkat dengan RT. Sebagai lingkungan kecil perlu disediakan taman atau tempat bermain



anak-anak. Kelompok kedua meliputi sekitar 500 keluarga, setingkat RW. Pada lingkungan kelompok ini perlu disediakan lapangan terbuka, yang dapat digunakan sebagai tempat olahraga badminton, volley dan lain-lain. Kelompok ketiga meliputi sekitar 6.000 keluarga, setingkat kelurahan. Penyediaan fasilitas ini dapat digunakan untuk aktivitas pertandingan olahraga, apel dan lain-lain. Kelompok keempat meliputi sekitar 30.000 jiwa, setingkat kecamatan. Penyediaan fasilitas gelanggang olahraga merupakan suatu kesatuan antara taman, tempat bermain dan lapangan olahraga yang mengelompok dengan lingkungan sekolah. Pada lokasi kelompok menengah dan bawah, kegiatan ini pun tergantung pada inisiatif penghuni untuk memanfaatkan lahan kosong di sekitar kompleks (Koestoer, 1997).

## 2.9 Sintesa Kajian Pustaka

### a. Prinsip-prinsip *neighborhood unit*

Prinsip-prinsip fisik dari *neighborhood unit* telah menjadi pedoman oleh *Federal Housing Administration* di Amerika Serikat untuk perencanaan perumahan yang dapat meningkatkan kualitas pembangunan perumahan yang memiliki tujuan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang dapat menunjang interaksi sosial. *Neighborhood unit* terus mengalami perkembangan yang membawa prinsip-prinsip penataannya lebih mudah menyesuaikan dengan konteks tempat penerapannya. Dimulai dari Crearance Perry pada tahun 1929 yang mempopularkan konsep *neighborhood unit*, selanjutnya dikembangkan oleh Duany Plater-Zyberk pada tahun 1999 dan yang paling terakhir ada Farr yang mengeluarkan konsep *neighborhood unit* dalam bentuk yang *sustainable* pada tahun 2008.

Dalam perkembangannya, perbedaan prinsip fisik penataan terlihat jelas pada penentuan jumlah wilayah dan populasi dimana semakin membentuk skala yang lebih kecil, penataan pola jalan yang tidak lagi kaku dengan pola cul-de-sacnya, perubahan homogenitas dan heterogenitas (jenis hunian dan sosial kemasyarakatannya) dan penempatan sejumlah fasilitas komunitas dimana hal ini lebih sesuai dengan kondisi lokal di Indonesia.



Penelitian ini menggunakan prinsip-prinsip dari Perry sebagai aspek utama seperti ukuran lingkungan, batasan fisik; jaringan jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan lokal. Sedangkan aspek pendukung prinsip-prinsip *neighborhood unit* dipilih berdasarkan kemiripan maupun kesesuaian konteks lokalnya dari tokoh-tokoh *neighborhood unit* yang disebutkan sebelumnya. Aspek pendukung yaitu seperti luas cakupan wilayah, jumlah cakupan populasi dan jenis tipe hunian, pola dan jenis jalan dalam lingkungan, jenis dan kriteria dari fasilitas institusi dan pertokoan dimana didapatkan beberapa kesamaan dan perbedaan dalam konteks yang berlaku di Indonesia.

b. Interaksi sosial dalam pembentukan *neighborhood unit*

Penataan perumahan berdasarkan prinsip-prinsip fisik dari konsep *neighborhood unit* dapat menghasilkan interaksi sosial antara pemukimnya. Interaksi sosial merupakan aspek fungsional dari penerapan *neighborhood unit* yang dapat mendorong dan mengasosiasikan komunitas dalam lingkungan perumahan. Interaksi sosial antara warga dapat terjadi melalui tahap kontak sosial seperti tatap muka kemudian komunikasi seperti saling sapa, kontak fisik, dan selanjutnya membentuk kegiatan komunal maupun partisipasi sosial/ politik.

Lingkungan yang dapat memfasilitasi interaksi sosial dalam konsep *neighborhood unit* adalah melalui penempatan beberapa fungsi bangunan seperti sekolah dasar, fasilitas rekreasi dan komersial untuk kontak sosial, pembentukan kegiatan dan partisipasi sosial. Selain itu, penataan seperti kedekatan fasilitas tersebut dengan tempat tinggal, serta jalan setapak yang nyaman, dianggap penting dalam menumbuhkan interaksi sosial. Sedangkan alasan umum seseorang betah tinggal di lingkungan huniannya yang banyak ditemukan adalah alasan sosial yaitu sosiabilitas, keramahan, lingkungan yang kekeluargaan, dan homogenitas sosial.

Kondisi-kondisi tersebut merupakan manfaat yang dihasilkan dari penerapan prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* dimana diketahui diterapkan pada hampir sebagian besar permukiman perkotaan di Amerika Serikat. Penelitian ini akan berusaha menemukan kesesuaian dengan kondisi yang ada di lingkungan perumahan di Indonesia khususnya Perumnas. Seperti menentukan lokasi dan kriteria sarana/ fasilitas sosial pada *neighborhood unit* tersebut belum tentu sesuai



dengan Perbedaan kebiasaan masyarakat dan sudut pandang memiliki pengaruh dalam menciptakan perbedaan tersebut. Sehingga dalam penelitian ini akan berusaha menemukan konsep *neighborhood unit* yang dapat sesuai dengan konteks lokal khususnya pada Perumahan Nasional.

c. Aspek Lokal Pembentukan Neighborhood Unit

Penggunaan pedoman sangat bergantung pada standar yang digunakan oleh pengembang sehingga menimbulkan ketidakkonsistenan pedoman yang digunakan untuk setiap kawasan perumahan formal di Indonesia. Sehingga dalam penelitian ini melibatkan pedoman-pedoman yang digunakan di perumahan formal namun memiliki korelasi dengan konsep *neighborhood unit*. Konsep *neighborhood unit* itu sendiri diketahui diterapkan secara tidak kaku, atau dengan kata lain mampu menyesuaikan dengan karakteristik lokal, kebutuhan dan dapat mengikuti kebijakan publik yang berlaku. Pengadaptasian prinsip-prinsip sebagai aspek utama tetap sesuai namun aspek pendukung dapat menyesuaikan.

Secara tidak langsung, dalam tata cara perencanaan lingkungan perumahan kota tahun 2003 terdapat beberapa kesamaan dengan prinsip *neighborhood unit* seperti cakupan ukuran *neighborhood* yang dapat disetarakan dengan satuan Rukun Tetangga (RT) maupun Rukun Warga (RW) yang sekaligus merupakan upaya untuk membentuk dan menampung aspirasi komunitas di lingkungan khususnya hunian. Selain itu juga terdapat standar dan kriteria kebutuhan fasilitas lingkungan serta aturan teknis jaringan jalan seperti yang ada pada prinsip-prinsip *neighborhood unit*.

Konsep perencanaan yang akan ditemukan dalam penelitian ini lebih kepada mengidentifikasi dan membandingkan segala aspek dari pedoman penataan fisik di lingkungan perumahan dengan kondisi-kondisi lokal dari *neighborhood unit* termasuk yang terkait dengan penataan yang menunjang interaksi sosial pada lokasi studi.



## BAB 3

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Paradigma Penelitian

Pada hakekatnya, penelitian adalah upaya untuk mencari jawaban yang benar dan logis atas suatu masalah yang didasarkan atas data empiris yang terpercaya (Satori, 2009). Data empiris disini dapat dilihat sebagai representasi dari realitas yang ingin dipahami, sedangkan tujuan memahami realitas setidaknya ada dua pertama menemukan jawaban atas suatu masalah yang ada; kedua menjelaskan suatu "kebenaran" atas fenomena yang terjadi. Berdasar salah satu atau kedua tujuan itulah dilaksanakan penelitian melalui serangkaian kegiatan (termasuk pengumpulan dan pengolahan data) dengan prosedur yang logis. Berkaitan dengan upaya memahami realitas maka dalam kegiatan penelitian dikenal adanya paradigma sebagai cara pandang untuk memahami kompleksitas dunia nyata (Basrowi, 2008). Paradigma menurut istilah Cresswell (2009) adalah pandangan dunia atau *worldviews* yang digunakan peneliti sesuai dengan konsentrasi dan kepercayaan terhadap bidang keilmuan. Berdasar hal tersebut, keberadaan paradigma bermanfaat untuk menuntun penelitian menangkap atau memahami realitas sebaik mungkin.

Paradigma yang dipakai dalam studi ini adalah paradigma positivis/ post-positivisme yang memanfaatkan ilmu-ilmu alam pada ilmu-ilmu sosial (Hardiman, 2003). Menurut Faqih (2005), dalam paradigma positivisme hanya ada satu kebenaran obyektif yang dapat diketahui melalui panca indera dan tunduk pada hukum ilmu pengetahuan secara universal, dan dapat diolah melalui proses logika pikiran manusia. Pengetahuan dibentuk oleh data, bukti, dan pertimbangan-pertimbangan logis (Philips dan Burbules, 2000 dalam Creswell, 2009). Dalam penelitian ini memaparkan suatu konsep atau teori *neighborhood unit* digunakan sebagai kebenaran obyektif. Hasil penelitian ini adalah konsep yang dihasilkan dari elaborasi berbagai indikator-indikator penelitian yang bersumber dari teori yang digunakan. Kerangka teori yang digunakan juga berfungsi sebagai parameter untuk menilai berbagai fenomena empiri yang terjadi di lapangan.



### 3.2 Metode Penelitian

Dari penggunaan jenis data dan sifat data yang dihimpun dari lapangan, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian campuran dengan memasukkan data kualitatif yang ditunjang oleh data kuantitatif. Metode campuran adalah penerapan kombinasi dua pendekatan sekaligus yaitu kualitatif dan kuantitatif. Pemakaian metode campuran pada penelitian ini adalah agar mampu memberi pemahaman dan hasil akhir yang lebih baik dalam penerapan konsep *neighborhood unit* pada lokasi studi.

Strategi metode campuran yang digunakan adalah sekuensial/ bertahap (sequential mixed methods). Melalui metode ini peneliti berusaha menggabungkan atau memperluas penemuan yang diperoleh dari suatu metode dengan penemuan dari metode lain (Cresswell, 2009).

Dalam penelitian ini peneliti melakukan studi kualitatif terlebih dahulu mengenai konsep *neighborhood unit* untuk mendapatkan penjelasan-penjelasan yang memadai kemudian diikuti dengan studi kuantitatif dengan mengambil sejumlah sampel dari populasi untuk mengetahui hasil akhir. Di bawah ini penjabaran penelitian kualitatif dan kuantitatif yang akan dilakukan oleh peneliti.

#### 3.2.1 Penelitian Kualitatif

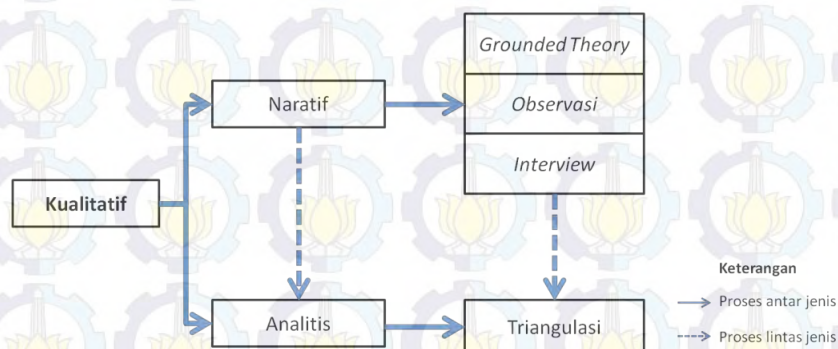
Ciri penelitian kualitatif ini adalah interpretasi situasi kontemporer dimana latar belakang, gender, sudut pandang peneliti ikut berperan tetapi tidak mengijinkan pandangan pribadi secara random terlibat (Faqih, 2005). Melalui penelitian kualitatif maka teknik penelitiannya dilakukan dengan observasi di lapangan dan melakukan wawancara terbuka untuk mendapatkan setting alamiahnya, pemahaman, atau penafsiran, dalam pengertian makna yang diberikan oleh masyarakatnya (Groat and Wang, 2002).

Pada penelitian ini, metode kualitatif berusaha mengumpulkan data, menganalisis, dan menginterpretasi data dari prinsip-prinsip *neighborhood unit* dan khususnya dalam memahami aspek non-fisik seperti interaksi sosial anggota kelompok masyarakat yang dapat memberi kekuatan pentingnya suatu *neighborhood unit*. Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini terbagi atas:



- a. Deskripsi naratif, yaitu metode analisis dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan yang menjawab pertanyaan sasaran penelitian ‘bagaimana’. Dalam studi ini, pendekatan ini melihat penataan lingkungan dan interaksi sosial yang terjadi secara alamiah di lokasi studi melalui observasi dan wawancara.
- b. Analitis, melalui interpretasi pustaka dan arsip dari konsep *neighborhood unit*, pedoman lokal dan interaksi sosial yang akan dituangkan kedalam metode triangulasi karena penggunaan metode yang beragam dalam pengumpulan data.

Metode kualitatif pada penelitian campuran ini banyak digunakan untuk menganalisis data-data kuantitatif. Berikut Gambar 3.1 yang memperlihatkan alur penelitian kualitatif yang akan dilakukan dalam penelitian ini :



Gambar 3.1 Alur Pikir Penelitian Kualitatif

### 3.2.2 Penelitian Kuantitatif

Pengamatan kuantitatif melibatkan pengukuran dan/atau menekankan pada angka-angka. Dalam penelitian ini variabel yang akan diukur sudah ada dan ditetapkan sejak awal (Darjosanjoto, 2006). Penelitian kuantitatif memiliki tujuan mendukung penelitian kualitatif dengan cara mengeneralisasi penelitian sehingga dapat digunakan untuk memprediksi situasi yang sama pada populasi yang lain. Kuantifikasi data dalam penelitian didapatkan dari survei (pertanyaan terbuka) yang sebelumnya telah dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan kuantitatif dalam penelitian ini terbagi atas:

- a. Survei

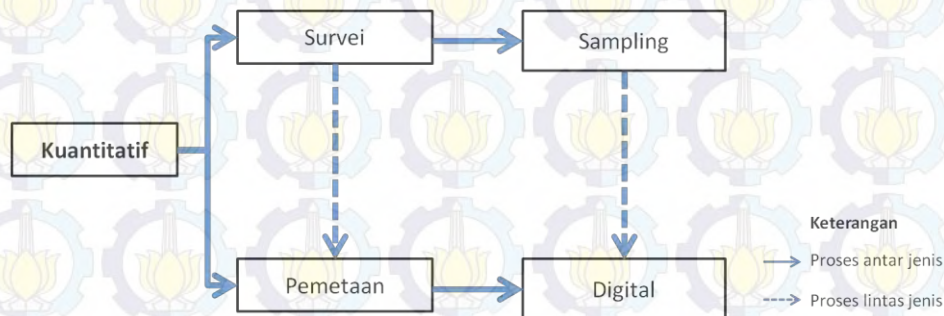
Survei yang dilakukan berguna untuk mendapatkan kecenderungan atau opini dari sikap-sikap dan perilaku-perilaku yang didapatkan dari kuesioner/



wawancara terhadap sampel populasi di lokasi studi. Sikap maupun perilaku yang dicari adalah menyangkut karakteristik interaksi sosial penduduk dengan kondisi lingkungan perumahan. Secara umum berguna untuk menemukan konsep penataan lingkungan yang dapat menunjang interaksi sosial antara penduduk perumnas di lokasi studi.

#### b. Pemetaan

Pemetaan digunakan untuk menganalisis peta eksisting dari fasilitas lingkungan di lokasi studi sehingga didapatkan jumlah unit dan radius pelayanan dari fasilitas tersebut. Pemetaan juga digunakan untuk memperlihatkan konsep hasil dari penelitian. Berikut Gambar 3.2 yang memperlihatkan alur penelitian kuantitatif yang akan dilakukan dalam penelitian ini :



Gambar 3.2 Alur Pikir Penelitian Kuantitatif

### 3.3 Penetapan Aspek Penelitian

Berbagai aspek dan kriteria yang diambil dari prinsip-prinsip *neighborhood unit*. Untuk aspek utama mengikuti prinsip-prinsip asli dari konsep Perry sedangkan aspek pendukung menyesuaikan. Diantaranya terangkum dalam Tabel 3.1 :

Tabel 3.1: Aspek-aspek Penelitian

No		Aspek Utama	Pendukung	Defenisi Operasional
1	Prinsip-prinsip fisik	Size (ukuran)	Cakupan wilayah : a) Jarak efektif b) Jumlah hunian	a) Keefektifan jarak jangkauan pejalan kaki dari rumah ke pusat komunitas/ pusat lingkungan. b) Jumlah hunian minimum yang didapatkan dari jarak efektif sebagai pembentuk satu <i>neighborhood unit</i>
			Cakupan Populasi	Jumlah penghuni yang menempati satu <i>neighborhood unit</i>



Tabel 3.1 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Defenisi Operasional
		Cakupan jenis/tipe hunian	Jenis dan type hunian yang dimiliki dalam <i>neighborhood unit</i>
2	<i>Boundaries</i> (Batas)	Batas tiap unit <i>neighborhood</i>	Batasan fisik untuk tiap <i>neighborhood unit</i> sekaligus penghubung fungsi kawasan lain
3	<i>Internal Street System</i> (Jaringan Jalan Internal)	Pola Jalan Residential	karakteristik jaringan jalan yang dapat memainkan peran dalam pemakaian kendaraan <i>motorized and non-motorized</i> .
		Jalan Lokal	Jalan yang memiliki intensitas tinggi dan dapat menghubungkan seluruh jalan di lingkungan atau pusat aktivitas di perumahan.
		Jalan Lingkungan	Jalan penghubung ke jalan lokal yang dikhususkan untuk jalur pejalan kaki dengan intensitas yang rendah.
		<i>Pedestrian Access</i>	Jalur untuk berjalan kaki/ berkursi roda yang memiliki batasan yang jelas dengan jalur kendaraan, terintegrasi, serta aman dan nyaman.
4	Ruang Terbuka	Fasilitas olahraga dan lapangan terbuka	Wadah bagi warga secara individu/ kelompok yang dapat menjadi tempat olahraga dan sekaligus rekreasi publik di lingkungan terbuka.
		<i>Greenway (Jalur hijau)</i> dan koridor hijau	Bagian dari jaringan pejalan kaki. Jalur hijau menggabungkan jalan setapak dan <i>bikeway</i> dalam taman linear dimana koridor hijau ditumbuhi oleh tanaman dan pepohonan.
5	Area Institusi	Fasilitas pendidikan	Bangunan-bangunan yang memberi pelayanan pendidikan kepada pemukim dalam menunjang kebutuhan pendidikan.
		Fasilitas peribadatan	Bangunan-bangunan yang memberi pelayanan peribadatan kepada pemukim dalam menunjang kebutuhan rohani.
		Fasilitas pemerintahan	Bangunan-bangunan yang memberi pelayanan sosial yang menunjang kebutuhan terhadap suatu unsur penting dalam aset pemerintah.



Tabel 3.1 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Defenisi Operasional
6	Pertokoan Lokal	Fasilitas perdagangan	Bangunan-bangunan yang memberi pelayanan sebagai tempat berbelanja akan kebutuhan sehari-hari.
7	Interaksi Sosial	Perilaku sosial	Cara bertindak seseorang atau komunitas dalam lingkungan seperti kontak sosial seperti tatap muka, komunikasi, hingga yang lebih kompleks seperti kerjasama dan persaingan.
		Hubungan sosial	Hubungan sosial yang dinamis antara orang ataupun antara kelompok dapat ditandai dengan banyaknya kenalan dan kegiatan komunitas yang diikuti.

### 3.4 Teknik Analisis

Teknik analisis ini berguna untuk mengetahui cara yang digunakan peneliti dalam menganalisis data sekunder dan data primer. Berikut metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya :

#### a. Metode Analisis Deskriptif Evaluatif

Metode ini dilakukan untuk mengidentifikasi lokalitas dari prinsip *neighborhood unit* dan penataan fisik perumahan di lokasi studi berdasarkan prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* secara deskriptif. Memiliki fungsi mengetahui sejauh mana kesesuaian pedoman oleh penyelenggara pembangunan terhadap perkembangan dan prinsip-prinsip *neighborhood unit* dalam perancangan lingkungan fisik di Indonesia khususnya di lokasi studi. Kekuatan dari teknik ini adalah kemampuannya untuk mengkaji kelebihan dan kekurangan aturan/ pedoman tersebut yang dapat menghasilkan penataan lingkungan fisik di Perumnas yang sesuai dengan lokalitas prinsip *neighborhood unit* khususnya dalam menunjang interaksi sosial.

#### b. Metode Analisis Statistik Deskriptif

Metode ini digunakan untuk menganalisis pengaruh penataan lingkungan di Perumnas BTP terhadap interaksi sosial penghuninya yang di dapatkan dari hasil survei. Survei yang dilakukan berbentuk kuesioner/ wawancara terhadap sampel populasi dan pengamatan secara langsung terhadap kondisi penataan



lingkungan dan interaksi sosial di lokasi studi. Penyajian data yang dihasilkan dari metode ini adalah berupa diagram (batang dan pie chart), tabel, atau distribusi frekuensi dan tabulasi silang (crosstab) sehingga dengan analisis ini dapat diketahui kecenderungan dari hubungan penataan lingkungan di Perumnas BTP terhadap interaksi social di lokasi studi.

c. Metode Triangulasi

Untuk mencapai tujuan merumuskan konsep dalam penelitian ini digunakan metode analisa triangulasi untuk dapat merumuskan konsep yang lebih mudah dipahami dalam menjawab permasalahan yang ada di lapangan. Triangulasi konsep akan menggabungkan metode penelitian yang berisikan teori *neighborhood unit*, pedoman lokal penataan lingkungan fisik, dan hasil survei sehingga mendapatkan hasil yang dapat diterima secara obyektif.

### 3.5 Metoda Pengambilan Data

Penelitian ilmiah merupakan penelitian yang dilakukan dengan sistematis. Semakin lengkap data yang diperoleh dari lapangan semakin akurat penelitian tersebut dapat mengungkap, memahami, menjelaskan fenomena-fenomena yang terjadi berdasarkan konsep atau teori yang digunakan sebagai kebenaran obyektif. Fakta empiris selanjutnya dicatat, direkam, dan dievaluasi dibandingkan dengan data-data pendukung. Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini akan dijabarkan dibawah ini.

#### 3.5.1 Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan untuk memperoleh kondisi awal dari kondisi perumahan pada lokasi studi. Unsur-unsur penelitian di klasifikasikan dan ditelaah berdasarkan fakta empiris lapangan, sehingga memungkinkan adanya penambahan maupun pengurangan/ dihilangkan karena tidak sesuai dengan fakta/ kebijakan yang ada. Pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi atau pengamatan dilakukan untuk memperoleh informasi tentang sikap pemukim (responden) dan juga merekam berbagai fenomena yang



terjadi (situasi dan kondisi). Observasi yang dilakukan dapat dalam tahapan dibawah ini :

1. Pengamatan dilakukan kepada dua objek yaitu lingkungan perumahan sebagai objek pengamatan (gejala-gejala) dan pemukim sebagai penghuni suatu lingkungan (perilaku, kegiatan) terutama yang menyangkut kegiatan berinteraksi.
2. Mengamati struktur ruang luar perumahan terhadap pejalan kaki (*pedestrian movement*) dari berbagai kategori pemakai jalan atau ruang luar pada hari *weekdays* terutama pada jam puncak kepadatan (awal dan akhir jam kerja).

Hasil dari observasi gerak dilengkapi dengan catatan mengenai kegiatan-kegiatan di tempat/ berhenti (*static activities*) yang berlangsung di setiap ruang luar yaitu disepanjang jalan lokal dan lingkungan secara menyeluruh. Kemudian mengartikan konfigurasi/ susunan ruang melalui pemahaman kegiatan sosial bagaimana seseorang bertindak didalam ruang (*spatial behavior*). Mengartikan konfigurasi ruang bertujuan untuk mendapatkan/ menyimpulkan karakter ruang dengan cara interpretasi dan pemahaman mengenai ruang dalam hal ini lingkungan (Hillier dan Hanson, 1984 dalam Darjosantoso, 2006). Hasil pengamatan juga dilakukan dengan visualisasi data fisik lingkungan melalui *siteplan* untuk memetakan secara langsung penataan fisik dan sosial yang ada di dalam lokasi penelitian.

b. Data responden/ wawancara

Responden berasal dari pihak perumnas, tokoh masyarakat dan salah seorang warga di lokasi penelitian. Data responden oleh pemerintah/ pengembang Perumnas difokuskan pada penggalian informasi mengenai pedoman penataan ruang perumahan di lokasi studi. Responden pemerintah/ pengembang penting dilakukan untuk mengetahui standar terkait penataan lingkungan hunian oleh Perum Perumnas di lokasi studi dalam perencanaan lingkungan huniannya dan hubungannya dengan interaksi sosial. Data responden oleh tokoh masyarakat dan warga difokuskan pada penggalian kondisi sosial dalam lingkungan perumahan. Data responden didapatkan melalui wawancara terstruktur dengan daftar pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya agar jawaban responden memiliki konteks yang sama.



c. Kuessioner/ survei

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, metode survei dilakukan untuk mengetahui kecenderungan dari sikap-sikap dan perilaku-perilaku penduduk lokasi studi yang berhubungan dengan interaksi sosial mereka. Hasil yang diharapkan dari metode ini akan di analisis melalui teknik analisis statistik deskriptif sehingga berguna untuk mengetahui pengaruh penataan lingkungan terhadap interaksi sosial penghuninya di lokasi studi. Dalam pengambilan responden digunakan Rumus Slovin (dalam Riduwan, 2005). Untuk menentukan ukuran sampel minimal ( $n$ ) jika diketahui ukuran populasi ( $N$ ) pada taraf signifikansi  $\alpha$  adalah :

$$n = N / (N(d)^2 + 1) \quad \text{dimana,}$$

$n$  = sampel;

$N$  = populasi;

$$\alpha = 10 \% = 0,1$$

Diketahui Jumlah Penduduk Perumnas BTP dari data yang didapatkan adalah 39.203 (8.236 KK) dengan batas toleransi kesalahan adalah 10 %, maka jumlah sampel yang digunakan adalah :

$$n = 39.203 / (39.203 (0,1)^2 + 1) = 99,75 \text{ dapat dibulatkan menjadi } 100 \text{ responden.}$$

Pengambilan sampel responden pemukim diperoleh dari 100 responden yang berada di lingkungan hunian. Namun untuk mengurangi tingkat kesalahan, maka responden di tambah 50 orang responden. Sehingga menjadikan total dari responden sebanyak 150 orang. Secara rinci besar sampel yang diteliti adalah pada Tabel 3.2 berikut :

Tabel 3.2 Besaran Sampel Responden

No	RW	Blok	Jumlah Responden
1	VII	A	10
2	VIII	B	10
3	IX	C	10
4	XVIII	D	10
5	XIX	E	10
6	XVI	F	10
7	X	G	10
8	XI	H	10
9	XII	I	10



No	RW	Blok	Jumlah Responden
10	XIII	J	10
11	XIV	K	10
12	XV	L	10
13	XXII	M	10
14		AA	10
15		AE	10
Total			150

Kriteria yang dijadikan responden diambil dengan menggunakan teknik *simple random sampling* berdasarkan 19 RW dari total keseluruhan ORW yang ada di lokasi studi dan tidak berdasarkan stratafikasi. Selanjutnya, responden akan dibagikan *questioner* maupun wawancara dengan beberapa jumlah pertanyaan tertutup dan terbuka. Hasil data responden disajikan dalam gambar, tabel dan diagram.

### 3.5.2 Data Sekunder

Digunakan untuk mengkaji teori-teori sekaligus memberikan acuan dalam pembahasan dan memperdalam pemahaman mengenai objek yang diteliti. Pengumpulan data sekunder dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

#### a. Telaah Pustaka

Dalam penelitian kualitatif, telaah pustaka (*literature review*) merupakan bagian yang sangat penting (Pawito, 2007). Dapat berupa penggunaan konsep-konsep tertentu oleh peneliti lain akan digunakan atau dianggap relevan dan temuan-temuan empirik oleh peneliti lain yang mungkin dapat dirujuk. Dalam penelitian ini memakai konsep *neighborhood unit* dari beberapa peneliti. Dimana informasi yang diperoleh digunakan sebagai kajian literatur untuk menghasilkan aspek prinsip-prinsip *neighborhood unit* dalam menunjang interaksi sosial yang kemudian hasilnya dapat dikoreksi/ disesuaikan dengan kondisi maupun karakteristik lokal.

#### b. Telaah Arsip

Dalam teknik ini diperlukan upaya pengumpulan data yang berkaitan dengan naskah-naskah dan dokumen perencanaan, pelaksanaan dan kebijakan dari pembangunan perumahan Bumi Tamalanrea Permai. Adapun naskah yang



diperlukan untuk penelitian ini adalah dokumen awal perencanaan, gambar rencana, gambar pelaksanaan, dan dokumen-dokumen lain yang memberi informasi apakah ada atau tidak pedoman yang mengatur tentang prinsip-prinsip *neighborhood unit* dalam perencanaan maupun pelaksanaan perumahan Bumi Tamalanrea Permai, Makassar.

### 3.6 Desain Penelitian

Desain penelitian pada dasarnya merupakan *blueprint* yang menjelaskan setiap prosedur penelitian mulai dari tujuan penelitian sampai dengan analisis data dengan tujuan agar pelaksanaan penelitian dapat dijalankan dengan baik, benar dan lancar. Dibawah ini adalah desain penelitian yang dirangkum dalam Tabel 3.3

Tabel 3.3 Desain Penelitian

S a s a r a n	Rumusan masalah	Jenis Data	Metode	Kegunaan	Sumber Data	Teknik Analisis
1	Mengidentifikasi kesesuaian pedoman lokal penataan lingkungan perumahan terhadap perkembangan dan prinsip-prinsip <i>neighborhood unit</i>					
	Bagaimana kondisi lokal <i>neighborhood unit</i> yang ditinjau dari pedoman lokal	Sekunder	Kualitatif	Menemukan kesesuaian konsep <i>neighborhood unit</i> dengan pedoman lokal	Telaah arsip dan wawancara pengembang dari Perum Perumnas Reg. VII	Analisa deskriptif evaluatif,
2	Mengidentifikasi penataan lingkungan fisik yang menunjang interaksi sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) ditinjau dari prinsip-prinsip <i>neighborhood unit</i>					
	Bagaimana kondisi Perumnas BTP ditinjau dari prinsip-prinsip <i>neighborhood unit</i> ?	Primer Sekunder	Kualitatif Kuantitatif	Menemukan konteks lokal dari prinsip-prinsip <i>neighborhood unit</i> yang menunjang interaksi sosial di perumnas, lokasi studi	Telaah dokumen, gambar rencana/ pelaksanaan, dan dokumen-dokumen lain. Observasi, Wawancara pengembang	Analisa deskriptif evaluatif,



S a s a r a n	Rumusan masalah	Jenis Data	Metode	Kegunaan	Sumber Data	Teknik Analisis
3	Menganalisis pengaruh penataan lingkungan di Perumnas BTP terhadap interaksi sosial penghuninya					
	Bagaimana interaksi sosial di Perumnas BTP ?	Primer	Kualitatif Kuantitatif	Menemukan kondisi interaksi sosial yang di hasilkan dari penataan lingkungan dalam lokasi studi	Observasi, Wawancara tokoh masyarakat, Kuesioner	Analisis statistik deskriptif Pemetaan
4	Merumuskan konsep penataan lingkungan fisik di Perumnas yang sesuai dengan lokalitas prinsip <i>neighborhood unit</i> dalam menunjang interaksi sosial					
	Bagaimana penataan lingkungan fisik di Perumnas terhadap prinsip <i>neighborhood unit</i> dalam menunjang interaksi sosial	Olahan seluruh data	Olahan seluruh data	Menampilkan konsep keseluruhan dari prinsip <i>neighborhood unit</i> telah disesuaikan dengan lokasi studi	Olahan seluruh data	Triangulasi

Dalam penelitian ini untuk tiap sasaran penelitian di masukkan ke dalam bab tersendiri. Hal tersebut lakukan agar penelitian ini lebih terstruktur dan lebih mampu menjabarkan analisis yang lebih dalam. Selain itu dapat lebih memudahkan peneliti dan pembaca dalam menemukan pokok pembahasan yang menjadi sasaran penelitian.



## BAB 4

### GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### 4.1 Pembangunan Perumahan di Kota Makassar

Beberapa tahun terakhir, Pemerintah Kota Makassar sedang giat dalam pembangunan pada berbagai sektor. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pendapatan daerah sekaligus untuk mewujudkan visi konsep tata ruang Kota Makassar 2010 – 2030 yaitu “Kembali ke Kota Dunia dengan Kearifan Lokal” yang bertujuan mewujudkan ruang kehidupan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Penataan ruang dan wilayah kota dilakukan dengan mengefektifkan fungsi penataan ruang kota sebagai pendekatan strategis dalam pembangunan Kota Makassar. Rencana pengembangan untuk Kawasan Permukiman dalam Tata Ruang Kota Makassar dikelompokkan dalam kategori pengembangan kawasan permukiman yang berkepadatan tinggi, sedang, dan rendah. Pengembangan kawasan permukiman terbagi dalam 12 Kawasan Terpadu. Tabel 4.1 memperlihatkan pembagian kawasan terpadu dengan pengembangan kawasan perumahan.

Tabel 4.1 Rencana Pengembangan Kawasan Perumahan Kota Makassar

Kawasan Terpadu		Brand		Luas	Perumahan	
1	Kawasan Pusat Kota	Makassar	Pusat kota	2931,123 ha	25 %	737, 78 ha
2	Kawasan Permukiman	Lakucini	Pusat Perumahan	5403,017 ha	40 %	2.161,21 ha
3	Kawasan Pelabuhan	Paotere	Kota Pelabuhan	201,102 ha	10 %	28,11 ha
4	Kawasan Bandara	Biringmandai	Kota Bandara	1676,564 ha	12 %	201,19 ha
5	Kawasan Maritim	Untia	Kota Maritim	341,225 ha	15 %	51,18 ha
6	Kawasan Industri	Tamalanrea	Taman Industri	1380, 085 ha	11 %	151,81 ha
7	Kawasan Pergudangan	Sutami	Taman Pergudangan	1952,111 ha	8 %	156,17 ha
8	Kawasan Pendidikan	Tamabiring	Kota Pendidikan	1055,476 ha	34 %	358,88 ha



Kawasan Terpadu		Brand		Luas	Perumahan	
9	Kawasan Budaya	Somba Opu	Taman Budaya	30,090	9 %	2,71 ha
10	Kawasan Olahraga	Barombong	Kota Olahraga	805,486 ha	20 %	161,10 ha
11	Kawasan Bisnis dan Pariwisata	Tanjung Bunga	Kota Tepi Laut	358,663 ha	15 %	71,73 ha
12	Kawasan Bisnis Global	Tanjung Beringin	Kota Global	376,183 ha	15 %	58,43 ha
JUMLAH LUAS				16,591,13 ha		4.133,27 ha
PROSENTASI				100 %		24,91 %

(RTRW Kota Makassar 2010-2030)

Pengembangan kawasan permukiman ini secara bertahap diharapkan melengkapi infrastrukturnya dengan sarana dan prasarana lingkungan. Rencana pengembangan kawasan Bangunan Umum dalam Tata Ruang Makassar diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan perkantoran, perdagangan, jasa, pemerintahan dan fasilitas umum/fasilitas sosial beserta fasilitas penunjangnya dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20%. Adapun fasilitas umum/fasilitas sosial sebagaimana yang dimaksudkan diatas, meliputi: fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas olah raga/kesenian/rekreasi, fasilitas pelayanan pemerintah, fasilitas bina sosial, fasilitas perbelanjaan/niaga dan fasilitas transportasi (RTRW Kota Makassar, 2012).

Besarnya luas perumahan tiap kawasan memperlihatkan kemajuan Kota Makassar dalam pembangunan akan kebutuhan hunian masyarakat. Masuknya beberapa investor salah satu pertanda bahwa pembangunan terutama dari sektor properti sedang mengalami pertumbuhan yang begitu pesat. Hal ini karena Makassar merupakan pintu gerbang bagi Kawasan Timur Indonesia yang merupakan denyut nadi utama penggerak perekonomian dan pembangunan sekaligus sebagai ibukota propinsi Sulawesi Selatan. Pengembang ternama seperti PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), Ciputra Group, dan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan Grup Relife Realty pada beberapa tahun terakhir masuk mengembangkan proyeknya di Sulawesi Selatan khususnya Kota



Makassar. Misalnya Grup Relife Reality menggarap integrated development yang berisi proyek perumahan, fasilitas pendidikan, perniagaan, pusat bisnis, boutique mall, dan fasilitas rohani. Pembangunan yang masih dalam tahap rencana ini mengambil konsep perumahan yang memungkinkan terciptanya komunitas yang mandiri baik secara sosial, ekonomi maupun budaya.

Sebagai pelaksana pembangunan pengembang misi Pemerintah, Perumnas Regional VII ikut mengambil peran besar dalam menyediakan kebutuhan perumahan dan pemukiman masyarakat khususnya untuk golongan menengah ke bawah di Kota Makassar. Pembangunan yang dilakukan saat ini adalah berkisar 20 persen rumah tipe sangat sederhana dan 80 persen tipe rumah sederhana di berbagai lokasi dengan potensi yang baik.

Perkembangan fisik Kota Makassar yang pesat cenderung mengarah ke bagian Timur Kota (POKJA AMPL, 2011). Hal ini terlihat dengan giatnya pembangunan perumahan di Kecamatan Biringkanaya, Tamalanrea, Manggala, Panakkukang, dan Rappocini. Pembangunan ini didukung oleh pertumbuhan penduduk yang besar yang terjadi di kecamatan tersebut yakni Kecamatan Biringkanaya (27,43%), Tamalanrea (18,11%), Manggala (13,73%) dan Tamalate (11,50%) dari luas total luas wilayah Kota Makassar sebesar 175,77 km<sup>2</sup> (BPS Kota Makassar, 2011). Maka dari itu, Perumnas Regional VII banyak melebarkan pembangunannya di daerah-daerah tersebut. Salah satu proyek terbesar yang dibangun adalah Perumahan Bumi Tamalanrea Permai di Kecamatan Tamalanrea yang menjadi lokasi penelitian.

#### **4.1.1 Kebijakan Pembangunan**

Kegiatan pembangunan dan pengembangan Kota Makassar selanjutnya akan dilakukan secara konsisten yang mengacu pada peruntukan kawasan sebagaimana tertuang dalam Perda RTRW Kota Makassar. Dalam perda tersebut berisi nilai – nilai konsepsional regulasi berupa perangkat perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang mendasari penyusunan RTRW tersebut. Dalam rangka mengarahkan pembangunan kota serta mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah, dan masyarakat maka dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang



kemudian tertuang dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tahun 2010 sampai Tahun 2030.

a. Kebijakan Tata Ruang Perkotaan

Merujuk pada esensi dan filosofi Undang-Undang No.26 tahun 2007, penataan ruang dan wilayah Kota Makassar yang berdasarkan pada visi Kota Makassar “kembali ke kota dunia dengan kearifan lokal” maka muatan penataan ruang dan wilayah kota seharusnya dilakukan dengan mengefektifkan fungsi penataan ruang kota sebagai pendekatan strategis dalam pembangunan Kota Makassar yang bertujuan mewujudkan ruang kehidupan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan (RTRW Kota Makassar 2010-2030). Secara struktur ruang Sistem Perkotaan RTRW Kota Makassar disusun berdasarkan klasifikasi menurut hirarkinya sebagai berikut :

1. Pusat Pelayanan Kota, untuk melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional dalam aglomerasi fasilitas pelayanan tingkat kota dan/atau regional. Adapun sistem perkotaan dalam pusat pelayanan kota (PPK) Kota Makassar sebagaimana dimaksud diatas terdiri atas 3 (tiga) PPK (POKJA AMPL, 2011), meliputi:
  - PPK I : Pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa di Kawasan Pusat Kota (Kawasan Karebosi, Balaikota, Benteng Fort Rotterdam, Pasar Sentral, Pecinan dan sekitarnya) dengan skala pelayanan kota dan regional;
  - PPK II : Pusat kegiatan bisnis dengan standar internasional di Kawasan Bisnis Global Terpadu (Kawasan Centerpoint Of Indonesia) dengan skala pelayanan bisnis tingkat nasional dan Internasional;
  - PPK III: Pusat kegiatan maritim berstandar nasional dan internasional di Kawasan Maritim Terpadu (Kawasan Pantai Utara, Untia, Pelabuhan Perikanan Nusantara, Kampus PIP dan sekitarnya) dengan skala pelayanan tingkat global.
2. Sub Pusat Pelayanan Kota, untuk melayani sub wilayah kota dalam pelayanan internal wilayah. Sub pusat pelayanan kota merupakan zona yang menjadi pengumpul pelayanan bank/jasa, pengumpul dan pengolahan barang untuk



satu provinsi dan fungsional lainnya. Terkait dengan sub pusat pelayanan kota Makassar sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka meliputi kawasan dengan fungsi yang beragam mengikuti nilai-nilai atmosfer wilayah kawasan terpadu Kota Makassar. Sub PPK ini juga dimaksudkan untuk bagaimana mampu meningkatkan pelayanan internal dalam kawasan terpadu. Terdapat 9 (sembilan) sub pusat pelayanan kota dalam Kota Makassar (POKJA AMPL, 2011), diantaranya:

- Sub PPK I : Pusat kegiatan permukiman yang berkepadatan sedang dan tinggi di Kawasan Permukiman Terpadu dengan skala pelayanan tingkat kota;
- Sub PPK II : Pusat kegiatan penelitian dan pendidikan di Kawasan Riset Dan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan skala pelayanan tingkat regional;
- Sub PPK III : Pusat kegiatan kebandaraan dengan standar pelayanan tingkat internasional di Kawasan Bandara Terpadu, dengan skala pelayanan tingkat Nasional dan Internasional;
- Sub PPK IV : Pusat kegiatan industri di Kawasan Industri Terpadu dengan skala pelayanan tingkat regional;
- Sub PPK V : Pusat kegiatan perdagangan di Kawasan Pergudangan Terpadu dengan skala pelayanan regional;

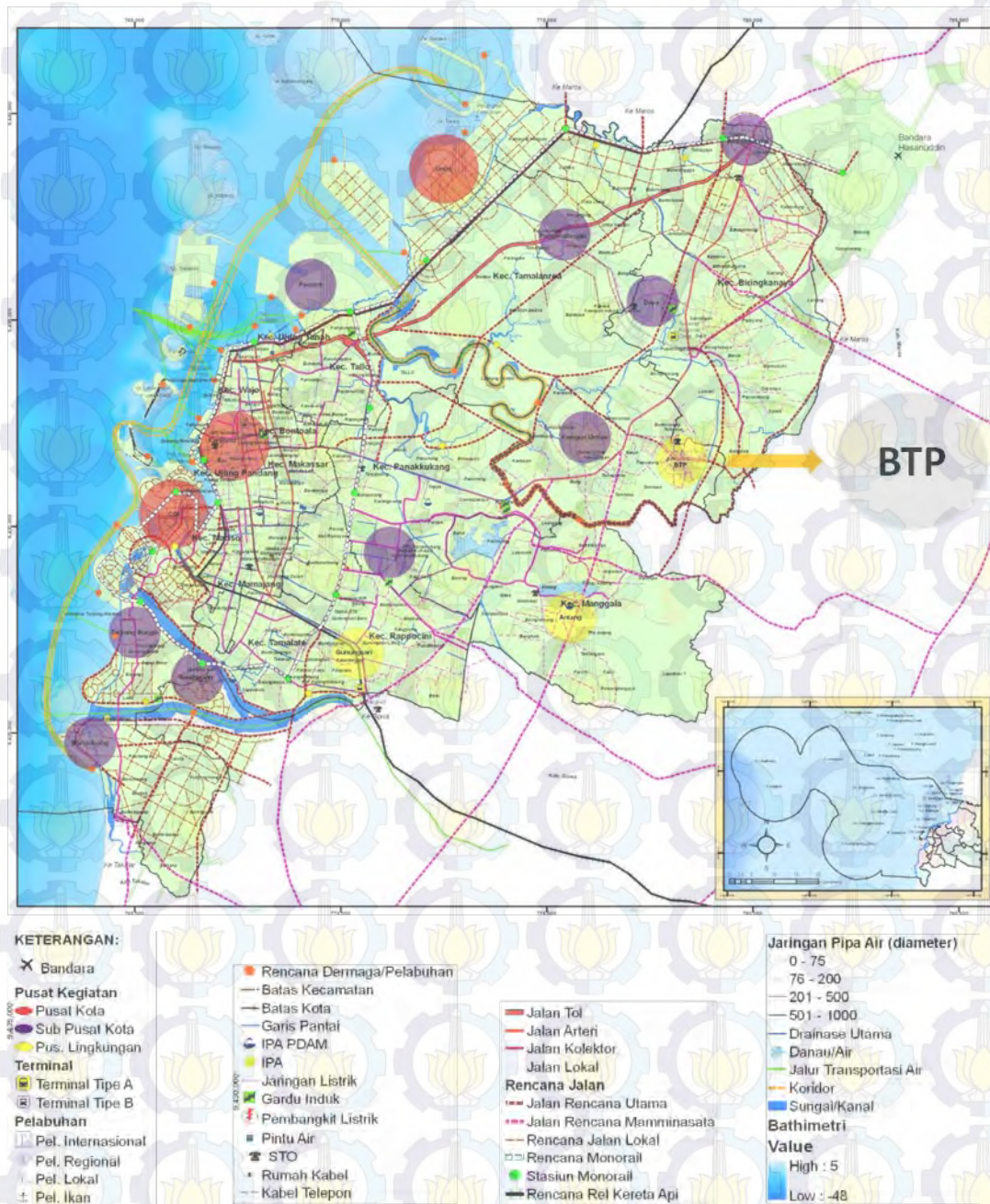
3. Pusat Lingkungan, untuk melayani bagian wilayah kota dalam skala lingkungan. Pusat kegiatan lingkungan merupakan penghubung dari pusat kegiatan lokal. Zona ini menjadi *nodes* yang berperan dalam kawasan *lokal sprawl* di sekitarnya yang didasarkan pada radius pelayanan efektif dan efisiennya. Sementara sistem perkotaan untuk pusat lingkungan sebagaimana dimaksudkan diatas meliputi kawasan-kawasan fungsional yang berperan penting terhadap kerangka struktur ruang kota. Terdapat 3 (tiga) pusat lingkungan dalam struktur ruang Kota Makassar (POKJA AMPL, 2011) yaitu:

- Pusat Lingkungan I : Pusat lingkungan kawasan permukiman Bumi Tamalanrea Permai dan sekitarnya;
- Pusat Lingkungan II : Pusat lingkungan kawasan Antang dan sekitarnya;



- Pusat Lingkungan III : Pusat lingkungan kawasan Gunung Sari dan sekitarnya.

Selanjutnya sistem struktur ruang Kota Makassar disusun terutama berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, sistem transportasi nasional, sistem struktur Pulau Sulawesi, RTRWP Provinsi Sulawesi Selatan, dan sistem perkotaan Kota Makassar. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Gambar 4.1 berikut ini:



Gambar 4.1 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Makassar Tahun 2010-2030



Perkembangan permukiman di Kota Makassar sebagai Kota Metropolitan, telah mengarahkan kebijakan pengembangan kawasan permukiman ke daerah-daerah pinggiran Kota yaitu dengan mendorong arah pengembangan kawasan permukiman baru di daerah pinggiran Kota, melalui penyediaan berbagai fasilitas sarana dan prasarana penunjangnya. Pembangunan kawasan permukiman di pinggiran Kota sebagai bentuk implementasi tata ruang Metropolitan Mamminasata.

b. Kebijakan Fasilitas Umum dan Sosial

Dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tahun 2010 – 2030 terdapat aturan dalam Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman. Dikatakan bahwa Setiap kawasan permukiman secara bertahap dilengkapi dengan sarana lingkungan yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat setempat berdasar standar fasilitas umum/fasilitas sosial. Dikatakan disini bahwa fasilitas umum dan sosial berfungsi adalah salah satu aspek penunjang terselenggara dan berkembang kehidupan ekonomi, sosial dan budaya masyarakat. Secara umum konsep dan strategi perencanaan fasilitas umum dan sosial yang dilakukan adaian sebagai berikut:

1. Fasilitas umum dan sosial yang direncanakan meliputi kelompok fasilitas perniagaan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintahan dan pelayanan umum, serta berbagai bentuk ruang terbuka;
2. Jenis, jumlah, alokasi dan distribusi fasilitas yang direncanakan untuk masing-masing kelompok fasilitas tersebut disesuaikan dengan standar kebutuhan minimal, jumlah penduduk pendukung minimum dan jangkauan pelayanan;
3. Rencana distribusi fasilitas umum dan sosial dikaitkan dengan rencana sistem hirarki kelompok hunian (Konsep *neighbourhood units*). Dalam sistem ini, masing-masing fasilitas umum dan sosial tersebut berfungsi sebagai unsur pengikat dalam suatu hirarki kelompok hunian:
  - Unsur pengikat kelompok hunian hirarki sub blok diantaranya berupa taman/lapangan bermain dengan skala pelayanan sub blok;
  - Unsur pengikat kelompok hunian hirarki blok dapat berupa taman/lapangan bermain dengan skala pelayanan blok, sekolah dasar, musholla, GSG/ balai warga atau klinik /posyandu / balai pengobatan;



- Unsur pengikat kelompok hunian hirarki sub lingkungan dapat berupa taman/lapangan bermain dengan skala pelayanan sub lingkungan Masjid, SLIP dan pertokoan sub lingkungan;
  - Unsur pengikat kelompok hunian hirarki lingkungan dapat berupa fasilitas SMU, masjid, gereja, pasar, puskesmas, BKIA, kantor kelurahan, kantor pos pembantu, pos polisi, pos pemadam kebakaran, serta fasilitas perdagangan lingkungan.
4. Fasilitas umum dan sosial direncanakan dibangun secara berkelompok pada suatu lokasi berdasarkan sistem pusat-pusat pelayanan lingkungan. Lokasi pembangunan pusat pelayanan merupakan lokasi yang mudah dijangkau oleh seluruh bagian yang menjadi wilayah pelayanan;
5. Perencanaan memperhatikan kondisi fasilitas umum and sosial eksisting. Fasilitas eksisting harus dapat dimanfaatkan secara optimal selama berada pada lokasi yang sesuai dengan peruntukannya. Proses optimalisasi diwujudkan melalui perbaikan, menambah perlengkapan, maupun penambahan alokasi lahan sehingga sesuai dengan skala pelayanan;
6. Perencanaan memperhatikan kondisi fasilitas umum dan sosial eksisting. Fasilitas eksisting harus dapat dimanfaatkan secara optimal selama pada lokasi yang sesuai dengan peruntukannya. Proses optimalisasi diwujudkan melalui perbaikan, menambah perlengkapan, maupun penambahan alokasi lahan sehingga sesuai dengan skala pelayanan;
7. Berkaitan dengan efisiensi pemanfaatan ruang dan optimalisasi penggunaannya, maka pembangunan fasilitas umum dan sosial dapat dilakukan melalui:
- Pembangunan secara vertikal (bertingkat);
  - Pemanfaatan berdasarkan sistem shift, misalnya pemanfaatan suatu kompleks bangunan sekolah untuk sekolah pagi dan sekolah siang;
  - Pemanfaatan berdasarkan sistem multifungsi, misalnya bangunan GSG yang dapat difungsikan sebagai balai pertemuan warga, tempat penyelenggaraan acara-acara kesenian, olahraga dan kegiatan kemasyarakatan lainnya;



- Memiliki kedudukan rangkap, misalnya ruang terbuka hijau dengan skala pelayanan blok yang sekaligus merupakan ruang terbuka hijau dengan skala pelayanan sub blok.

c. Kebijakan Jaringan Jalan dan Kawasan hijau

Dalam RTRW Kota Makassar 2010-2030 telah tercantum rencana pengembangan sistem prasarana wilayah yang berisi sistem jaringan jalan dan transportasi. Pada umumnya sistem jaringan jalan yang ada di Kota Makassar berpola linier yang menghubungkan area pusat kota Makassar yang berada di bagian barat wilayah kota dengan bagian kota lainnya yang berada di bagian selatan dan timur wilayah kota. Dalam wilayah selatan dan timur kota yang umumnya area permukiman pola jalan menggunakan sistem grid. Jaringan Jalan yang terdapat di kota Makassar saat ini menyimpan beberapa permasalahan penting seperti belum terbentuknya sistem jaringan jalan terpadu yang terkoneksi satu sama lain sesuai hirarki jaringan jalan dan penataan “streetscape” (trotoar, hutan kota, curb, drainase, signage, outdoor lighting, utilitas) kota Makassar belum tertata baik.

Untuk mengarahkan dalam usaha-usaha mengatasi permasalahan tersebut Perda RTRW kota tahun 2010 – 2030 mengeluarkan beberapa aturan terkait dengan jaringan jalan ini. Aturan jaringan jalan lebih berfokus kepada jalan arteri primer dan penyediaan sistem angkutan umum lokal yang terintegrasi. Sedangkan untuk jaringan jalan terpadu pejalan kaki dan sepeda disediakan pada prasarana dan fasilitas umum di pusat kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan. Dalam upaya untuk mengembangkan prasarana transportasi dan pengembangan sistem prasarana wilayah dilakukan pembangunan fasilitas jalan kaki yang memadai untuk menumbuhkan budaya berjalan kaki terutama untuk jarak perjalanan yang relatif pendek, pembangunan fasilitas sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal dan lain-lain.

Dalam Perda RTRW kota tahun 2010–2030 tercantum rencana pengembangan kawasan hijau dan pemanfaatan ruang kawasan hijau binaan diharapkan tiap kawasan permukiman terdapat RTH umum yang memadai serta



penghijauan jalur jalan dengan jenis tanaman berbunga sesuai dengan wilayahnya. Dimana diharapkan jaringan jalan dan kawasan hijau ini dapat saling terintegrasi.

#### **4.1.2 Dampak Sosial Kemasyarakatan**

Kota Makassar sebagai pintu gerbang bagi Kawasan Timur Indonesia sekaligus sebagai ibukota provinsi memerlukan regulasi penataan ruang yang dapat mensinergikan ruang-ruang yang ada di kota ini. Kota Makassar yang menjadi inti pengembangan wilayah terpadu Mamminasata, saat ini kondisi penataan ruangnya masih jauh dari harapan sehingga di Makassar terjadi perkembangan kota yang salah kelola (RTRW Kota Makassar 2010-2030).

Selain itu, inkonsistensi pemanfaatan dan pengendalian ruang oleh para pemangku kepentingan (stakeholders). Hal ini dapat dilihat dari penggunaan fungsi lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan lahannya dan tidak berpedoman pada undang-undang penataan ruang yang mengakibatkan terdegradasinya lingkungan perkotaan akibat tekanan investasi dan kepentingan ekonomi yang tidak memperhatikan daya dukung lingkungan sehingga memungkinkan terjadinya bencana alam silih berganti (banjir, longsor, dll), bencana penyakit dan kesenjangan sosial yang semakin besar, menurunnya produktivitas dan keberlanjutan fungsi lahan yang dapat menurunkan pendapatan nilai ekonomi bagi masyarakat diatas lahan (RTRW Kota Makassar 2010-2030).

Dampak pembangunan tidak hanya secara fisik namun juga berdampak kepada masalah sosial masyarakatnya. Dampak tersebut memang membawa pengaruh yang positif kepada sebagian masyarakat, namun pada golongan tertentu dapat membawa pengaruh negatif. Begitupun sebaliknya, masyarakat dapat membawa pengaruh yang positif maupun negatif terhadap keberlangsungan pembangunan.

Masalah dalam perumahan dan permukiman secara umum terkait langsung dengan penduduknya adalah kawasan kumuh. Tingginya arus urbanisasi di Kota Makassar yang mengarah pada peningkatan laju kepadatan penduduk di kota ini mampu memicu kemunculan kawasan-kawasan kumuh. Secara keseluruhan luas kawasan kumuh di kota ini sebesar 50,57 ha dan dari 14 kecamatan, Kecamatan Manggala mempunyai kawasan kumuh terluas yakni 13,84 ha disusul kemudian



Kecamatan Tamalanrea seluas 13,46 ha. Keberadaan kawasan ini menimbulkan berbagai rentetan masalah-masalah baru seperti timbulnya penyakit sampai merusak tampilan negatif perwajahan global perkotaan saat ini (RTRW Kota Makassar 2010-2030).

Masalah lain yang dapat muncul adalah terjadinya kesenjangan sosial. Kawasan yang sudah pasti akan dihuni dan dinikmati kelompok ekonomi menengah atas ini dikelilingi oleh permukiman warga kota berpenghasilan buruh atau nelayan miskin di Makassar. Bisa dibayangkan dampak sosial apa yang bakal muncul ketika daerah elite dikelilingi oleh kawasan yang dihuni oleh kelompok masyarakat prasejahtera. Kesenjangan sosial terjadi akibat ketimpangan pendapatan berubah menjadi kecemburuan sosial bisa saja terjadi.

Dibutuhkan suatu solusi dalam menanggapi masalah-masalah tersebut. Maka dari itu dalam RTRW Kota Makassar mengangkat rekayasa sosial sebagai salah satu sub-babnya. Rekayasa sosial merupakan sebuah proses yang bertujuan mewujudkan sebuah bangunan sosial yang baru akibat dari perubahan pada berbagai tatanan sosial, relasi kekuasaan, bentuk dan fungsionalisasi institusi dan lembaga, serta komponen-komponen lain dari pembentuk sebuah kondisi sosial.

Dengan rekayasa sosial, diharapkan mampu menangkap dan mengatasi gejala dan kesenjangan sosial yang tengah berlangsung di Kota Makassar. Berbagai kompleksitas sosial yang ada, memerlukan pemahaman yang mendalam dan tindak lanjut yang terarah dan komprehensif. Segenap pembangunan fisik yang saat ini dilakukan di Kota Makassar, juga hendaknya membawa misi pembaharuan secara sosial pada masyarakat. Pembaharuan tersebut menyangkut pola interaksi yang terjalin, serta komposisi struktur sosial yang baik. Hal ini sangat penting, karena setiap perubahan gerak pembangunan, pasti akan membawa pengaruh secara sosial pada masyarakatnya. Oleh karenanya, masyarakat harus mampu beradaptasi sebaik mungkin terhadap perubahan-perubahan yang nantinya terjadi.

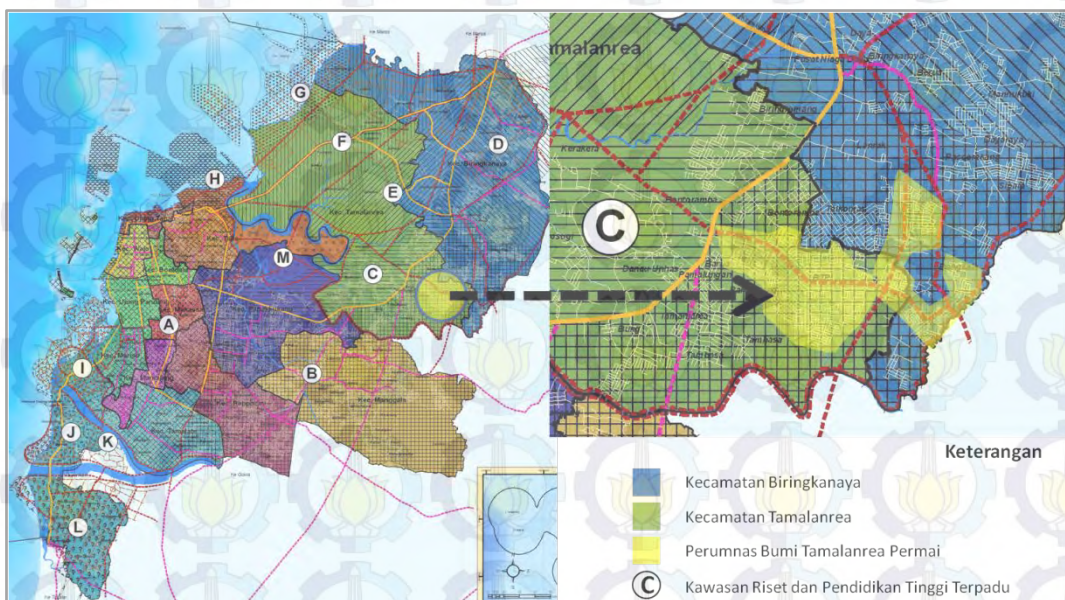
#### **4.2 Gambaran Umum Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar**

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terletak di Kelurahan Tamalanrea yang merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Tamalanrea



disebelah Timur Kota Makassar. Secara Administratif Kelurahan Tamalanrea memiliki luas wilayah 4,15 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebesar 31.142 jiwa dengan tingkat kepadatan 7.504 per Km<sup>2</sup> (Kantor Camat Kecamatan Tamalanrea, 2010). Perumahan Bumi Tamalanrea Permai merupakan bagian dari dua kelurahan yaitu Kelurahan Tamalanrea dan Kelurahan Pacerakkang, dimana sebagian besar adalah Kelurahan Tamalanrea dengan presentase luas lahannya sebesar 72,64% dari total luas kelurahan. Secara administrasi lokasi perumahan Bumi Tamalanrea Permai berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Kelurahan Kapasa
- Sebelah Timur : Kecamatan Biringkanaya
- Sebelah Selatan : Kecamatan Manggala
- Sebelah Barat : Kelurahan Tamalanrea Jaya



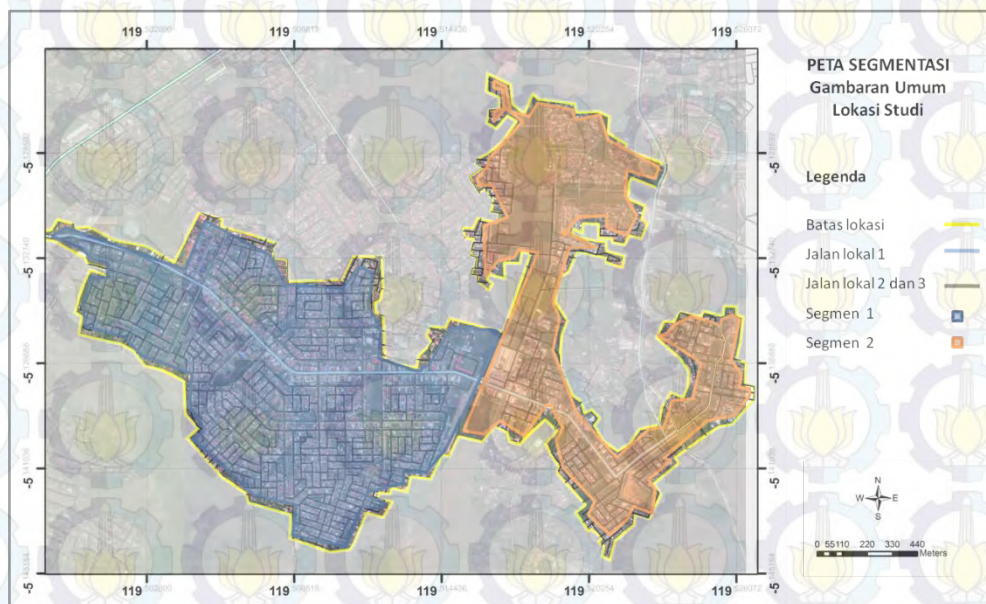
Gambar 4.2 Orientasi Lokasi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai  
( RTRW kota Makassar 2010- 2030)

Jumlah penduduk perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) yang terakhir terdaftar adalah pada tahun 2008 adalah 21.190 jiwa dari total penduduk dari kelurahan Tamalanrea yaitu 29.171 jiwa. Pembebasan lahan Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) dimulai pada tahun 1988 dan di bangun pada tahun 1989 dengan luas lahan awal  $\pm$  260 Ha melalui beberapa tahap pembangunan dan terdiri dari 23 RW dengan 143 RT. Pada Gambar 4.1 terlihat pembagian kluster satu, dua, dan tiga yang disusun berdasarkan tahap pembangunan yang



dilaksanakan oleh Perumnas. Kluster satu, terdiri dari 13 blok yaitu blok A – blok M ; kluster dua terdiri dari empat blok yaitu AA-AD sedangkan kluster tiga terdiri dari dua blok yaitu AE dan AF.

BTP merupakan proyek pengembangan kawasan permukiman di Makassar yang dilaksanakan oleh Perumnas Regional VII dan telah menjadi kawasan yang diminati oleh banyak kalangan mulai dari kalangan bawah hingga menengah. Letaknya yang sangat strategis dan pencapaian yang mudah (berbatasan langsung dengan Jalan Poros Perintis Kemerdekaan) oleh ketersediaan transportasi umum khusus trayek BTP adalah salah satu keutamaan Perumnas ini. Karakteristik lokasi yang strategis serta didukung oleh tingginya *demand* perumahan di wilayah tersebut, mengindikasikan bahwa BTP telah menjadi salah satu proyek unggulan Perumnas secara nasional. Gambaran umum mengenai lokasi studi akan diuraikan dengan membaginya menjadi dua bagian yang bisa dilihat pada Gambar 4.3.



Gambar 4.3 Peta Segmentasi Lokasi Studi (analisis peneliti)

Pembagian segmen ini berdasarkan kemudahan untuk mengidentifikasi karakter dari lingkungan dan kemasyarakatan lokasi studi dimana terdiri dari dua kecamatan. Dimana pada segmen 1 merupakan kelompok RW dari kecamatan Tamalanrea, sedangkan segmen 2 terbagi dari dua kecamatan yaitu Tamalanrea dan Paccerakkang.



#### 4.2.1 Penduduk, Demografi dan Golongan Sosial

Karena pembauran penduduk tersebut maka pengambilan data demografi sulit untuk diklasifikasikan berdasarkan angka. Namun secara naratif karakteristik penduduk lebih cenderung melihat kondisi berdasarkan administrasi kelurahan Tamalanrea. Penduduk Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) dikategorikan atas penduduk asli Kota Makassar dan pendatang. Penduduk pendatang yang berada di Perumahan BTP kebanyakan berasal dari suku Bugis Makassar, selebihnya merupakan pendatang dari suku Jawa, Toraja, Mandar dan keturunan Cina. Pendatang ini memiliki rumah maupun hanya tinggal sementara (khususnya mahasiswa). Semuanya telah berasimilasi dalam interaksi sosial masyarakatnya dengan terbentuknya lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) dan Organisasi Pemuda.

Kondisi sosial budaya yang perlu dipertahankan dan lebih dikembangkan di Perumahan BTP adalah tenggang rasa dan pembauran adat istiadat yang cukup harmonis. Sebagian besar penduduknya beragama islam dan memiliki nilai-nilai religius yang cukup tinggi. Hal ini dapat dilihat dari ketersediaan sarana peribadatan mesjid hampir di setiap blok. Kondisi budaya dan agama yang demikian ini menjadi potensi dan sangat mendukung ke arah pelaksanaan pembangunan termasuk dalam mendukung terjadinya interaksi sosial.

##### 1. Segmen 1

Keseluruhan unit masuk dalam kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Tamalanrea. Kecamatan Tamalanrea secara topografi terdiri dari daerah pantai dan bukan pantai dengan topografi dalam ketinggian kurang lebih  $1 < 500$  di atas permukaan laut. 4(empat) kelurahan bukan pantai yaitu Tamalanrea Indah, Tamalanrea Jaya, Tamalanrea, dan Kapasa yang memiliki ketinggian relatif datar dan dapat diperuntukkan bagi kawasan permukiman.

Ditinjau dari segi demografis, Kecamatan Tamalanrea dihuni oleh sebagian besar masyarakat suku Bugis Makassar, selebihnya merupakan pendatang dari suku Jawa, Toraja, Mandar dan keturunan Cina dengan mayoritas penduduk beragama islam. Semuanya telah berasimilasi dalam interaksi sosial masyarakat dan pembangunan kota yang metropolis. Kelurahan Tamalanrea memiliki luas wilayah 4,15 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebesar 31.142 jiwa dengan tingkat kepadatan 7.504 per Km<sup>2</sup> (Sumber : Kantor Camat Kecamatan Tamalanrea 2010).



## 2. Segmen 2

Empat dari enam blok berada pada kelurahan Kelurahan Paccerakkang, Kec. Biringkanaya dimana duanya masih merupakan kelurahan Tamalanrea. Kecamatan Biringkanaya merupakan daerah bukan pantai dengan topografi ketinggian kurang lebih  $1 < 500$  di atas permukaan laut dengan ketinggian relatif datar sehingga dapat diperuntukkan bagi kawasan permukiman. Kecamatan Biringkanaya terdiri dari 7 kelurahan yaitu Kelurahan Paccerakkang, Kelurahan Daya, Kelurahan Pai, Kelurahan Sudiang Raya, Kelurahan Sudiang, Kelurahan Bulurokeng dan Kelurahan Untia. Ditinjau dari agama yang di anut, tercatat bahwa mayoritas penduduk beragama islam. Kelurahan Paccerakkang memiliki luas wilayah  $7,80 \text{ km}^2$  jumlah KK 11.630 dan 49.091 jumlah penduduk dengan kepadatan  $6.294 \text{ km}^2$ . RW sebanyak 22 dan RT 125 dengan satu lembaga LPM (BPS, 2013).

### 4.2.2 Karakteristik Perumahan

#### a. Pola dan tipologi

Kompleks perumahan BTP terdiri dari 19 Blok yang terbagi atas 13 Blok abjad tunggal (blok A- blok M) dan 6 Blok abjad double (blok AA-blok AF). Bagi kemudahan warga mencari blok rumah, pembagian blok-blok direncanakan dan ditata sedemikian rupa. Mulai dari blok berurutan A sampai M, AA, AB masuk dalam administrasi kecamatan Tamalanrea dan blok AC, AD, AE, dan AF masuk dalam administrasi Kecamatan Biringkanaya. Hampir seluruh pembagian blok dalam perumahan berada dalam lingkup administrasi RW yang didasari oleh penataan dari pemda setempat. Bangunan hunian terdiri dari empat jenis tipe rumah yang berkelompok sesuai dengan jenisnya masing-masing yang mana juga memiliki perbedaan bentuk bangunan yakni jenis tunggal, deret, dan kopel.

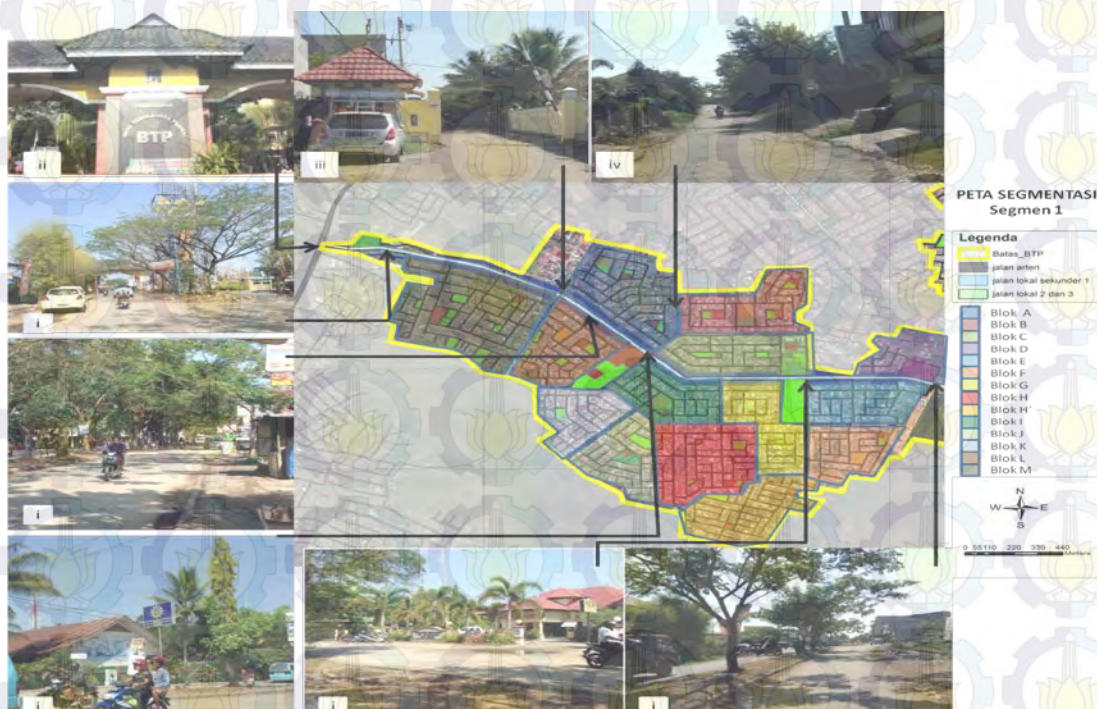
#### 1. Segmen 1

Terdiri dari 13 blok dengan abjad tunggal yaitu blok A hingga blok M penataan disusun secara melingkar. Pembagian blok ini hampir seluruhnya berdasarkan unit administrasi RW kecuali satu blok yaitu blok H yang dimana terbagi menjadi 3 RW. Batas perumahan dibatasi dengan jalan, pagar dan ruang terbuka yang sekaligus batas RW.



Sepanjang koridor jalan utama memiliki kelengkapan bagian jalan yang lengkap yaitu jalur dan lajur jalan; bahu dan trotoar; saluran drainase dan median jalan dengan penghijauan (foto i, Gambar 4.4). Jalan ini memiliki kondisi yang baik dengan pekerasan aspal dan beton cor. Koridor jalan utama ini diisi dengan bangunan ruko berlantai satu hingga empat lantai mengikuti pola jalan lingkungannya. Jejeran bangunan ruko seperti rumah makan, cafe, butik, tempat bimbingan belajar, warkop, warnet, *game center*, bank, bengkel, dan lain-lain untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari warga. Jalan ini memiliki intensitas yang sangat tinggi sehingga berpengaruh dalam memberikan ‘nyawa’ di perumahan ini. Pintu gerbang perumahan ini berupa gapura dari batu bata yang lengkap dengan atap genteng dengan desain yang menarik (foto ii, Gambar 4.4 ).

Terdapat kompleks perumahan yang dibangun oleh developer lain di dalam kompleks perumahan ini seperti Perumahan Tamalanrea Mas. Kompleks tersebut ditandai dengan pagar dan pos satpam pada gerbang masuknya (foto iii, Gambar 4.4). Perumnas ini berhubungan dengan perumahan besar lainnya yaitu perumahan Telkomas yang berada di sebelah utara segmen 1. Jalan yang dapat menghubungkan dengan perumahan tersebut berada pada jalan lokal 2 antara blok A dan B (foto iv, Gambar 4.4).



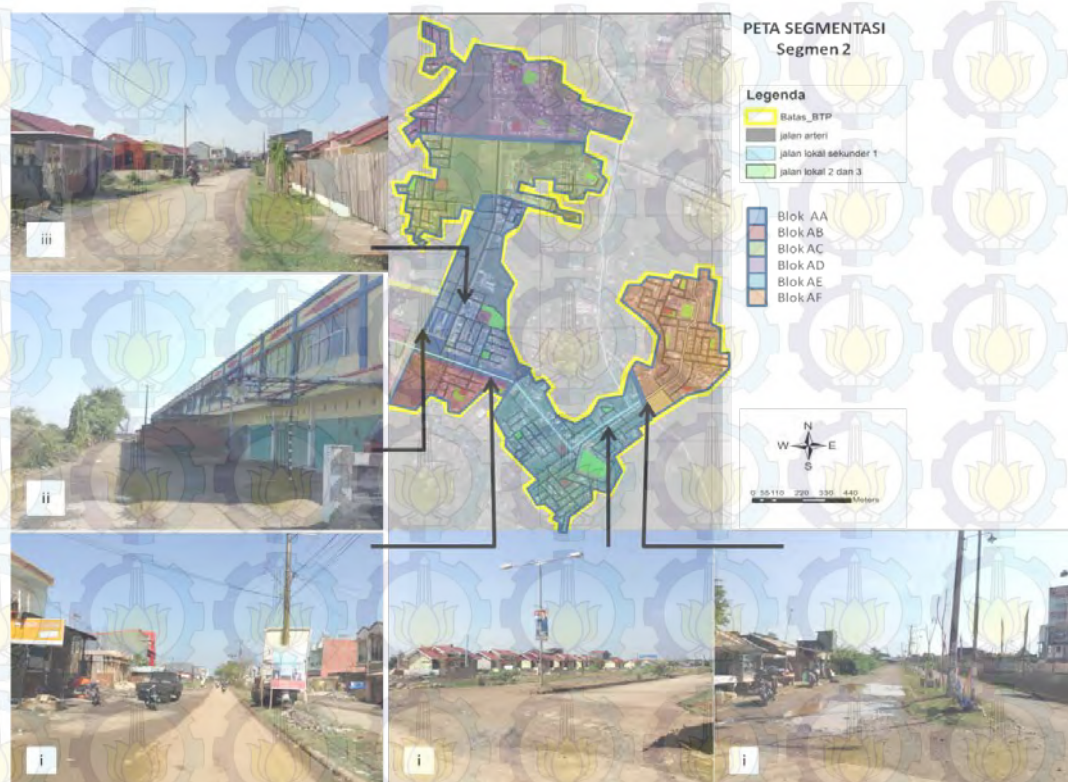
Gambar 4.4 Pembagian Blok Pada Segmen 1 (Google Earth, Dokumentasi Peneliti, 2013)



## 2. Segmen 2

Terdiri dari 6 blok dengan abjad double yaitu blok AA hingga blok AF pengaturannya linear yang menyesuaikan dengan tahapan pembangunannya. Blok AA dan AB masuk dalam Kelurahan Tamalanrea dan blok AC, AD, AE, AF masuk dalam Kelurahan Paccerakkang yang juga dibagi berdasarkan unit administrasi RW.

Jalan utama memiliki kelengkapan bagian jalan namun untuk trotoar sudah ada dan median jalan penghijauan tidak merata hanya ada pada bagian tertentu selain itu banyak tersebar sisa material pembangunan seperti tanah yang menutupi pinggir jalan dan kerikil-kerikil yang diletakkan sepanjang median. Jalan dengan pekerasan beton dan aspal, dimana pada pekerasan aspalnya memiliki kondisi yang rusak di banyak titiknya (Gambar 4.5, foto i). Intensitas jalan sudah tidak setinggi pada segmen 1 meskipun jalan ini dapat menghubungkan beberapa wilayah perumahan lain serta perkampungan seperti perumahan Telkomas, Bumi Firda Mas, Nusa Harapan Permai dan perkampungan di Paccerakkang. Jalan lokal penghubung beberapa blok sudah memiliki kondisi yang baik dengan pekerasan paving blok (foto ii dan iii).



Gambar 4.5 Pembagian Blok Pada Segmen 2 (Google Earth, Dokumentasi Peneliti, 2013)



b. Fasilitas/ sarana dan Prasarana Lingkungan

Dalam memfasilitasi hunian, Perumnas BTP telah menyediakan berbagai fasilitas yang cukup lengkap dan hingga saat ini masih melakukan pembangunan fasilitas tambahan. Dengan ketersediaan fasilitas tersebut maka kawasan ini tidak pernah sepi dan telah menjadi tujuan penduduk untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari baik dari warga asli BTP maupun yang bukan warga disana.

Fasilitas pendidikan sudah memenuhi kebutuhan warga yaitu dilihat dari ketersediaan sekolah mulai dari TK hingga SMU. Sekolah yang ada pada perumnas ini memiliki akreditasi yang baik sehingga juga didaftar oleh warga dari perumahan lain. Untuk fasilitas universitas terletak diluar kawasan dimana warga dapat menggunakan kendaraan umum dan pribadi dengan jarak yang tidak jauh. Dalam kawasan BTP akan ada pembangunan Gedung Kampus II Politeknik Negeri Ujung Pandang di daerah Moncongloe.

Selanjutnya untuk fasilitas perdagangan dan niaga yang hampir memenuhi koridor jalan utama Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berupa ruko/toko yang memenuhi koridor jalan utama dan kios yang menyebar karena merupakan lahan hunian yang diubah oleh pemiliknya sendiri. Selain itu juga terdapat beberapa pasar dan bahkan pasar sentral modern. Untuk fasilitas kesehatan ada puskesmas, poliklinik, posyandu, dan praktek dokter dan apotek. Untuk layanan Rumah Sakit warga tidak perlu menempuh jarak yang jauh karena perumnas ini dekat dengan Rumah Sakit Wahidin.

Hampir seluruh warga adalah pemeluk agama Islam maka fasilitas peribadatan yang paling banyak tersedia adalah masjid. Masjid ini banyak digunakan oleh warga dalam bersosialisasi dan membentuk komunitas. Komunitas seperti Majelis Taklim tiap blok dan untuk seluruh warga BTP sudah terbentuk. Untuk peribadatan agama lain seperti gereja, wihara, dan klenteng belum tersedia di kawasan ini. Untuk gereja sendiri jaraknya tidak terlalu jauh bisa yaitu dijangkau dengan kendaraan umum ataupun pribadi  $\pm 5$  menit dari perumnas BTP.

Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum yang terdapat di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai berupa kantor polisi, kantor kelurahan, pos hansip/kamling. Fasilitas ini lebih banyak untuk memberikan keamanan yang maksimal untuk warga perumnas. Meskipun pada beberapa blok masih banyak



yang mengalami tindak kriminal seperti kecurian kendaraan bermotor. Untuk fasilitas olahraga dan rekreasi warga juga telah lengkap dengan ketersediaan tempat bermain, lapangan bola, lapangan volly, lapangan takraw, lapangan tennis, lapangan bulu tangkis dan lapangan basket. Keberadaan fasilitas olahraga dan rekreasi ini rata-rata memiliki kondisi yang kurang terawat. Hal ini karena perawatan lebih banyak diserahkan kepada warga.

Akses utama menuju lokasi BTP dapat ditempuh melalui jalan poros Perintis Kemerdekaan, berdekatan dengan Universitas Hasanuddin yang berjarak  $\pm 1$  Km. Sedangkan jarak lokasi BTP dari pusat kota Makassar  $\pm 10$  Km. Jaringan jalan pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terdiri atas tiga bagian yaitu jalan lokal sekunder 1 dengan lebar jalan  $\pm 8$  meter dan panjang jalan  $\pm 7$  km dengan kondisi jalan beton dan beraspal, jalan lokal sekunder 2 dengan lebar jalan  $\pm 6$  meter dengan kondisi aspal dan pengerasan, sedangkan jalan lokal sekunder 3 dengan lebar jalan  $\pm 3$  meter dengan kondisi jalan paving blok/tanah. Rata-rata jalan memiliki ruas yang rusak akibat genangan air terutama pada saat hujan.

Jaringan prasarana sudah hampir seluruhnya terpenuhi dalam perumahan ini. Untuk jaringan listrik, warga memperoleh sumber listrik berasal dari PLN dengan kapasitas daya 450 Volt. Untuk jaringan air bersih didapatkan dari dua sumber yaitu dari PDAM dan sumur gali/bor dengan kedalaman antara 3 – 15 meter. Di lihat dari kualitas air maka sumber air yang paling banyak dipergunakan adalah sumber air bersih yang berasal dari PDAM. Meskipun ada beberapa rumah yang masih biasa mengalami gangguan air bersih ini, namun secara umum sudah terlayani. Jaringan drainase sudah tersedia pada jalan utama serta jalan lingkungannya namun volumenya belum mampu menampung jumlah air pada saat musim hujan. Hal tersebut menyebabkan genangan air dan bahkan banjir akibat luapannya. Dan karena genangan tersebut sehingga menimbulkan masalah baru yaitu rusaknya jalan aspal yang membentuk lubang. Keadaan ini hampir terlihat disepanjang jalan dengan pekerasan aspal dan membuat banyak keluhan warganya. Dibawah ini dijabarkan kondisi fasilitas/sarana dan prasarana lingkungan berdasarkan segmennya.



### 1. Segmen 1

Pada segmen ini memiliki ketersediaan fasilitas lingkungan yang cukup lengkap. Bisa dilihat dari terbangunnya fasilitas pendidikan yaitu beberapa TK, SD 5 unit, SLTP 1 unit dan SMU 1 unit dan beberapa sekolah swasta. Taman kanak-kanak letaknya tersebar di beberapa blok dan bangunanya rata-rata merupakan rumah hunian. Sekolah Dasar yang tersebar di tengah-tengah hunian pada blok A, B, L, I dan F. SMP (foto iv, Gambar 4.6) dan SMU (foto i, Gambar 4.6) berada di pinggir jalan utama .

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari ketersediaan pertokoan dalam bentuk ruko, kios dan pasar (foto iii, Gambar 4.6). Terdapat 3 pasar dimana 2 diantaranya merupakan pasar tumpah yang menempati pinggiran jalan. Dalam pemenuhan kegiatan bermain dan olahraga warga terdapat ruang terbuka pada tiap blok di manfaatkan warga sebagai tempat fasilitas olahraga dan bermain anak. Selain itu tersedianya lapangan luas di tengah perumahan yaitu lapangan bola, lapangan tenis dan jogging track. Kondisi lapangan khususnya lapangan bola ini masih sering terbenkakai dan tidak terawat (foto ii, Gambar 4.6). Tepat di depan lapangan tersedia kantor polisi dalam melayani keamanan warga perumahan (foto v, Gambar 4.6).





Gambar 4.6 Fasilitas Lingkungan di Segmen 1 Lokasi Studi

Pada jalan lokal sekunder terdapat satu buah halte untuk menunggu transportasi umum, namun tidak ada jalur khusus untuk transportasi sehingga angkutan berhenti dipinggir jalan yang cukup mengganggu lalu lintas jalan. Untuk konektivitas jalan primer ke jalan raya tersedia sarana transportasi umum yang dikhususkan menjangkau perumahan BTP. Seluruh blok dan fasilitas lingkungan sudah terlayani dengan jaringan listrik dan PDAM pada segmen ini.

## 2. Segmen 2

Pada segmen ini fasilitas pendidikan khususnya sekolah dasar tidak tersedia. Maka dari itu warga yang berada disini menyekolahkan anak mereka di SD terdekat baik yang berada di BTP maupun di perumahan telkomas. Terdapat sebuah SMK dan universitas swasta pada sekitar wilayah ini meskipun tidak termasuk dalam wilayah perumahan BTP.

Fasilitas perbelanjaan berupa pertokoan bentuk ruko, kios dan pasar. Terdapat pasar sentral dua lantai yang akan menampung 308 unit kios yang masih dalam tahap pembangunan (foto i, Gambar 4.7). Deretan ruko masih mengisi



koridor jalan lokal sekunder (foto iii, Gambar 4.7) serta sekelompok ruko dalam satu lahan (foto iv, Gambar 4.7). Ketersediaan mesjid warga masih konsisten pada wilayah ini dimana terdapat 1-2 mesjid pada tiap bloknya yang berdekatan dengan ruang terbuka (foto ii, Gambar 4.7).



Gambar 4.7 Fasilitas Lingkungan di Segmen 2 Lokasi Studi



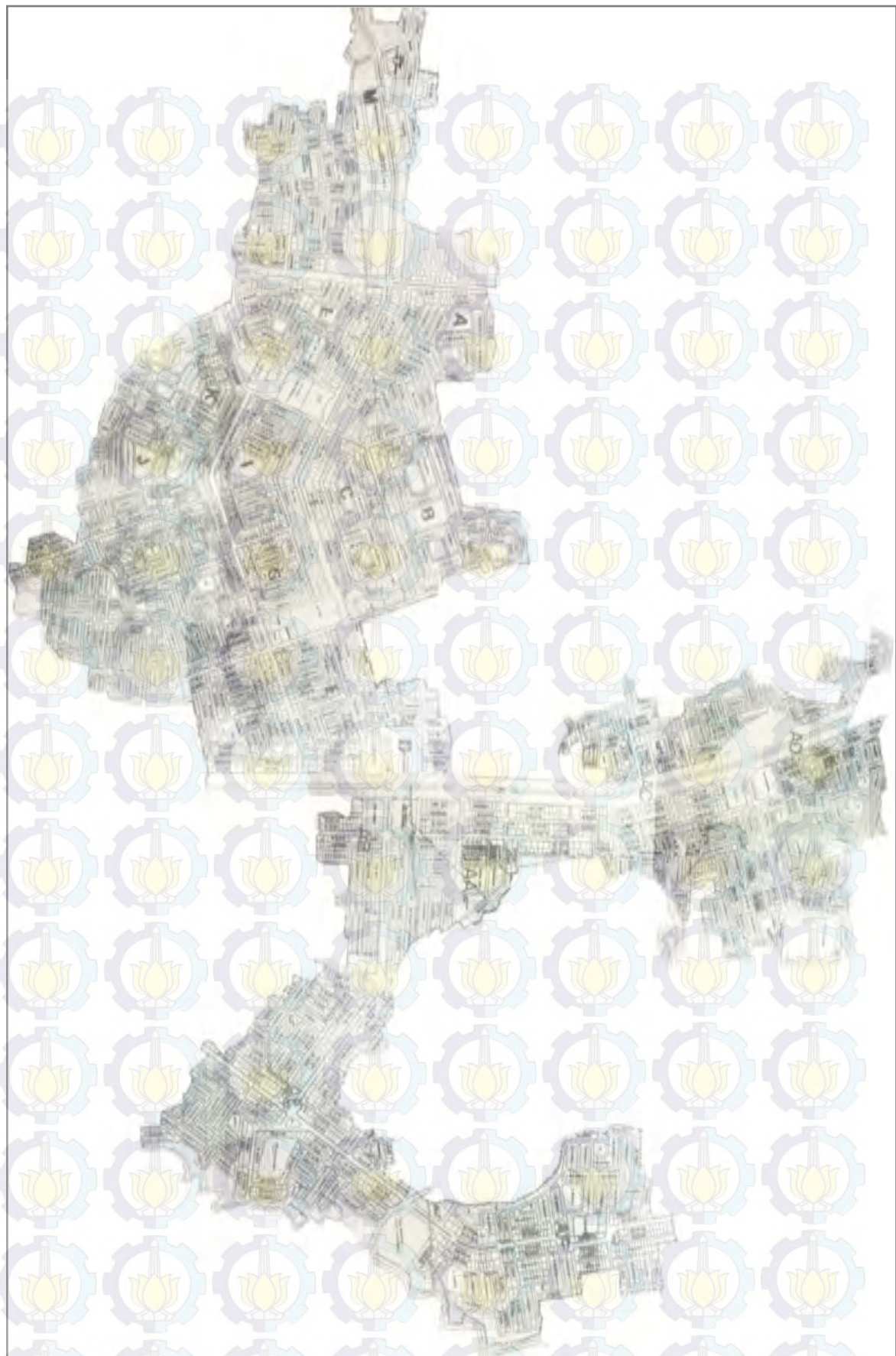
Pada jalan lokal sekunder ini sudah tidak di lalui oleh angkutan umum sehingga untuk pencapaiannya menggunakan transportasi pribadi ataupun ojek yang dapat ditemui pada pangkalan ojek yang tak jauh dari jalur angkutan. Kondisi jalan sangat banyak memiliki kondisi yang buruk akibat dari mobil pengangkut material maupun hasil material bangunan mengingat pembangunan yang masih berlangsung pada segmen ini. Untuk konektivitas jalan primer ke jalan raya tersedia sarana transportasi umum yang dikhususkan menjangkau perumahan BTP. Ketersediaan jaringan listrik dan PDAM pada segmen ini pun sudah tersedia.

#### **4.2.3 Pelaksanaan Pembangunan Perumahan di Perumnas BTP**

Pelaksanaan pembangunan hunian di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terdiri atas beberapa tahap. Tahap pertama dimulai dari tahun 1989 yang berjalan hingga tahun 2013. Pada tahap-tahap awal pembangunannya perumnas regional vii membangun rumah sangat sederhana (type 18, 21, 27) diikuti dengan pembangunan rumah sederhana (36, 40, 45, 54, 62, 70) dan ruko yang memiliki luas bangunan yang beragam. Selanjutnya pada tahap pada tahun-tahun belakangan ini lebih memprioritaskan pembangunan hunian pada type 36, 45, dan maizonet 70.

Dari tahap awal hingga saat ini sudah sangat banyak hunian dan fasilitas yang dibangun berdasarkan perencanaannya. Meskipun ada beberapa perencanaan yang berubah karena prioritas kebutuhan warga seperti pergantian lahan untuk Sekolah taman kanak-kanak banyak berubah menjadi fasilitas peribadatan. Gambar 4.8 memperlihatkan Blockplan Perumnas BTP pada awal perencanaanya.





Gambar 4.8 Blockplan Perumnas BTP pada Awal Pembangunan (Perumnas Reg. VII, 2013)



Tabel 4.2 di bawah ini menjabarkan rencana dan tahap pembangunan yang dimulai dari tahun 2010 hingga 2014 dengan memperlihatkan jumlah unit pada tiap typenya :

Tabel 4.2 Pelaksanaan Pembangunan Perumnas BTP 2010-2013

No 1	Uraian 2	Jumlah Unit 3
1.	Pembangunan	
A.	Pembangunan Rumah	
	Tahun 2010	
	RS.36/98	52
	RS.36/119	19
	RS.45/120	14
	MZ.70/136	2
	<b>JUMLAH</b>	<b>87</b>
	<b>TAHUN 2011</b>	
	RS.36/98	27
	RS.45/120	55
	MZ.70/136	1
	<b>JUMLAH</b>	<b>83</b>
	<b>TAHUN 2012</b>	
	RS.36/119	51
	RS.45/120	19
	RS.45/136	29
	<b>JUMLAH</b>	<b>99</b>
	<b>TAHUN 2013</b>	
	RS.36/96	20
	RS.36/119	35
	<b>JUMLAH</b>	<b>55</b>
B.	<b>RENCANA PEMBANGUNAN TAHUN 2013 - 2014</b>	
	RS.36/98	317
	RS.45/119	125
	<b>JUMLAH</b>	<b>442</b>

Sumber : Perumnas Regional VII

Dapat dilihat bahwa pada tahun 2010 hingga 2011 hunian type maizonet sudah mulai dibangun meskipun dalam jumlah yang sangat sedikit. Pertambahan jumlah rumah sederhana tetap yang diprioritaskan terlebih pada tahun 2013 hingga 2014 nanti. Harga untuk type 36, 45, dan 54 di mulai pada harga Rp 250 juta sampai Rp 350 juta. Pada tahun belakangan ini pembangunan dilakukan pada blok AA, AD, AE dan AF. Gambar 4.9 memperlihatkan hunian type 36 dan type 45 yang di bangun pada blok AA dan AB





Gambar 4.9 Type Rumah 36/ 105 (kiri) dan 45/ 119 (kanan)  
(Perumnas Reg. VII, 2013)

Pertambahan ini jelas memperlihatkan minat warga kota Makassar terhadap rumah sederhana di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai. Pertambahan unit hunian dari tahun ketahun juga salah satu penyebab sehingga sulit untuk mengetahui jumlah pasti unit hunian yang ada pada saat ini.



## **BAB 5**

# **KESESUAIAN PEDOMAN LOKAL PENATAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN TERHADAP PERKEMBANGAN DAN PRINSIP-PRINSIP *NEIGHBORHOOD* UNIT**

### **5.1 Kesesuaian Arti *Neighborhood* dan *Neighborhood Unit* dengan Konteks Lokal**

Sepanjang sejarah istilah *neighborhood* memiliki makna yang berbeda untuk berbagai budaya dan tempat dengan beberapa cara yang berbeda pula (Brody, 2009). Dari sini pengertian suatu *neighborhood* dapat dilihat dari arti yang sangat luas dan bisa berbeda untuk setiap tempat terlebih untuk setiap negara.

Istilah *neighborhood* sering digunakan untuk menggambarkan sub-divisi dari suatu perkotaan atau pedesaan. Orang-orang tinggal bersebelahan atau berdekatan satu sama lain dalam suatu daerah dan komunitas yang memiliki beberapa karakteristik fisik atau sosial tertentu yang membedakan mereka dari permukiman lain (Berk, 2010). Lang (2008) mengklasifikasikan *neighborhood* sebagai bagian fisik dari sebuah komunitas dimana sejajar dengan kecamatan, blok, dan bangunan. Secara umum, kata *neighborhood* digunakan untuk menandakan suatu area atau distrik yang dihuni oleh suatu komunitas masyarakat.

Dari beberapa pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *neighborhood* merupakan sebuah komunitas yang di persatukan dalam suatu lingkungan tempat tinggal/ hunian yang memiliki karakteristik fisik dan sosial yang kuat. Karakteristik fisik dapat ditandai oleh penataan fisik yang dapat penunjang kebutuhan masyarakat. Sedangkan karakteristik sosial dapat dilihat dari hubungan bertetangga (komunitas) yang erat.

Dalam lingkungan perumahan di Indonesia, sebuah komunitas dapat di bentuk melalui Rukun Tetangga dan atau Rukun Warga. Hal ini juga berkaitan



dengan arti kata *neighborhood unit* memiliki kesamaan dengan unit administrasi RT (Rukun Tetangga) atau RW (Rukun Warga). RT maupun RW di bentuk dalam suatu kelurahan di bawah naungan LPM (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat) sesuai kebutuhan masyarakat yang ditetapkan oleh Lurah dengan diketahi oleh Camat. Pengadaannya masing RT dan RW di atur dalam setiap Perda tiap kota dimana masing-masing memiliki pengurus tersendiri dengan beranggotakan warga yang mendiami suatu wilayah tersebut. Jika di lihat dari pendukung RT dan RW ini maka bisa sesuai dengan konteks perencanaan *neighborhood* yang di sebutkan dalam buku *Planning and urban design standards* (Frederick dan Butler, 2007).

*Neighborhood plans often emphasize potential partnerships among government agencies, community groups, school boards, and the private sector—partnerships that can act to achieve neighborhood goals.*

*Neighborhood* memang tidak pernah lepas kaitannya dengan komunitas khususnya yang bersifat formal. Keterlibatan warga di lingkup RT dan RW sangat penting karena perannya dimulai dalam melakukan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan program-program pembangunan yang ada. Namun perlu diketahui bahwa *neighborhood unit* dan Rukun Tetangga/ Rukun Warga memiliki sejarah yang berbeda.

Unit Administrasi RT dan RW juga merupakan penanda suatu area atau distrik dimana komunitasnya berada. Populasi dari RT dan RW pada umumnya dapat mewakili populasi untuk skala *neighborhood* meskipun tidak menutup kemungkinan untuk satu kelurahan. Biasanya wilayah unit administrasi tersebut di tandai/ di batasi dengan penomoran untuk tiap RT dan RW sedangkan kelurahan di tandai sesuai nama wilayahnya. Penomoran dan penamaan dilakukan untuk memperjelas area dimana komunitas tersebut berada dan sekaligus untuk lebih mudah bagi pengurus dan warganya dalam menjalankan seluruh perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan program. Hal ini bisa di lihat dalam Tata Cara Perencanaan Lingkungan Kota (2003) yang mensertakan RT dan RW sebagai data



dasar lingkungan perumahan. Tabel 5.1 menunjukkan korelasi dari pengertian *neighborhood* dengan Unit Administrasi RT maupun RW.

Tabel 5.1 Korelasi Pengertian *Neighborhood* dengan Unit Administrasi RT/ RW

Ditinjau dari pengertiannya sebagai sebuah komunitas	- Komunitas RT maupun RW merupakan bagian dari kelurahan yang berada di bawah naungan LPM (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat) yang berisikan pengurus dan anggota dalam dalam menampung dan mewujudkan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dibidang pembangunan.
Ditinjau dari pengertiannya sebagai bagian fisik dari sebuah komunitas	- Wilayah unit administrasi RT dan RW menyangkut suatu wilayah dengan jumlah populasi yang sesuai dengan skala <i>neighborhood</i> dan di tandai/ di batasi dengan penomoran yang di atur oleh Perda di kota tempatnya berada.

Pengertian RT maupun RW sebagai *neighborhood* sudah sangat umum di ketahui. Logsdon (1974) dalam bukunya *neighborhood organization in Jakarta* mengatakan bahwa sistem *neighborhood* disebut juga RT/ RW. Namun, dengan hasil analisis kajian pustaka dan teori belum cukup memastikan apakah RT/ RW sudah layak menjadi sebuah *neighborhood* yang membentuk suatu komunitas dan sebagai batas fisik oleh komunitas tersebut.

Selanjutnya masuk dalam pembahasan pengertian mengenai *neighborhood unit*. Istilah *neighborhood unit* sendiri mulai muncul di Amerika Utara pada abad ke-20 dan populer setelah Clarence Perry mengeluarkan konsep *neighborhood unit*nya. Tidak ada pengertian *neighborhood* sebagai satuan *unit* yang berlaku secara universal. Defenisi *neighborhood unit* yang kompleks karena berkaitan dengan pemahaman teoritis dan informasi deskriptif tentang konteks ekologi, demografi, sosial, institutional, ekonomi, budaya, dan politik di mana daerah tersebut berada (Butler, 2007). Arti dari konsep *neighborhood unit* terus mengalami perkembangan secara signifikan selama periode belakangan ini (Brody, 2009).

Dalam pengertian yang lebih sederhana, *neighborhood unit* seringkali dihubungkan dengan lingkungan perumahan (*residential environment*). Seperti yang di kemukakan oleh Garde (dalam Banerjee 2011) :



*“The neighborhood unit concept is considered an important innovation, one that was originally conceived as an organization of a residential environment”*

Jika memang awal konsep *neighborhood unit* dipahami sebagai penataan lingkungan perumahan, maka hal ini dapat sesuai dengan pengertian *neighborhood* dalam Kamus Tata Ruang (Soefaat, 1997) yang mengertikannya sebagai lingkungan permukiman. Lingkungan permukiman didefinisikan sebagai kawasan perumahan lengkap dengan prasarana dan sarana kebutuhan hidup sehari-hari dan merupakan bagian dari suatu kota.

Pengertian *neighborhood unit* yang tercantum dalam kamus tata ruang (Soefaat, 1997) diartikan sebagai satuan/ unit lingkungan yang memiliki pengertian sebagai kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur. Pengertian ini kemungkinan besar di adopsi dari pemahaman beberapa pengertian terkait *neighborhood unit*. Berbeda dengan yang tertulis dalam Undang-undang RI nomor I tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang mendefenisikan satuan lingkungan pemukiman sebagai kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan terstuktur yang memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal. Pengertian-pengertian ini kiranya didapatkan juga berdasarkan beberapa pengertian dan masih bersifat umum.

Seperti yang di bahas sebelumnya, istilah *neighborhood* dalam konteks yang merupakan bagian fisik dari sebuah komunitas sudah bisa mewakili pengertian dari *neighborhood unit*. Yakni yang dapat disetarakan dengan unit administrasi yang juga menjadi dasar penentuan unit lingkungan dalam Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Kota (2003). Satuan unit administrasi pemerintahan yaitu RT terdiri dari 150-250 jiwa penduduk; satu RW terdiri dari 2.500 jiwa penduduk (8-10 RT); satu kelurahan terdiri dari 30.000 jiwa penduduk (10-12 RW); satu kecamatan terdiri dari 4-6 kelurahan/ lingkungan; sedangkan untuk membentuk 1 kota membutuhkan sekurang-kurangnya 1 kecamatan. Jika dilihat dari jumlahnya, yang dapat mewakili satu *neighborhood unit* adalah RW atau Rukun Warga. Jumlah populasi tidak ditentukan secara kaku karena bisa



kurang dan lebih dari 2.500 jiwa. Di bawah ini adalah Tabel 5.2 yang memperlihatkan beberapa kesesuaian RW jika dibandingkan dengan *neighborhood unit*.

Tabel 5.2 Kesesuaian RW ( Rukun Warga ) dengan *Neighborhood Unit*

Kesesuaian dalam cakupan populasi	- Sebagai unit administrasi dengan 2.500 jiwa penduduk (8-10 RT) dimana biasanya membentuk komunitas dalam lingkungan perumahan.
Kesesuaian dalam Keberagaman hunian dan kemasyarakatan	- Lingkungan RW memiliki perbedaan (heterogen) hunian dan kemasyarakatan yang membaur jadi satu. Meskipun tidak menutup pada homogenitas lingkungan (kawasan dengan perutukan etnis, agama tertentu)

Namun kesesuaian pengertian belum dapat mendukung penerapan tanpa melihat prinsip-prinsip yang mengatur konsep *neighborhood unit* karena sesuai pengetahuan sebelumnya yang mengatakan bahwa pengertian *neighborhood unit* . Sehingga untuk mengetahui pengertian yang benar-benar sesuai diperlukan adanya pengetahuan yang kompleks melalui analisis seluruh prinsip-prinsip fisik *neighborhood unit* yang kemudian dibandingkan dengan pedoman perencanaan perumahan yang berlaku di Indonesia.

## 5.2 Perbandingan Tujuan *Neighborhood Unit* dengan Konteks lokal

Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa konsep dari *neighborhood unit* memiliki tujuan sosial yaitu untuk menunjang kehidupan sosial komunitas ke arah yang lebih baik. Pendapat lama mengenai tujuan *neighborhood* disampaikan oleh beberapa tokoh yang menekankan hubungan antara tempat tinggal dan masyarakatnya. Woods (dalam Rohe, 1985) mengatakan bahwa *neighborhood* yang tidak tertata harus direkonstruksi dengan mendorong partisipasi aktif warga pada area-area penting seperti: kesehatan, hiburan, dan rekreasi. Dari pendapat ini bisa mengarahkan kepada *neighborhood* yang dapat mendorong partisipasi masyarakat.

*Neighborhood unit* mengacu kepada suatu wilayah hunian dengan ukuran tertentu yang mencakup fasilitas yang mendukung kehidupan penghuni dan perumahan itu sendiri (Brody, 2009). Sehingga tujuan *neighborhood unit* memang



tidak lepas hubungannya dengan prinsip-prinsip fisik yang ditentukan, seperti : penentuan ukuran, batas wilayah dan ketersediaan fasilitas. Didukung oleh prinsip-prinsip tersebut maka tujuan untuk menunjang kehidupan sosial komunitas dapat tercapai.

Di Indonesia, acuan dalam perencanaan pembangunan perumahan tercantum pada kebijakan dan peraturan. Salah satunya adalah tujuan perencanaan lingkungan perumahan di dalam ketentuan umum Perencanaan lingkungan perumahan kota (2003) yang berisi bahwa perencanaan lingkungan perumahan kota meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, sehat, harmonis dan aman.

Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya. Namun pada bagian isinya, perencanaan ini tidak menekankan kepada perencanaan lingkungan perumahan yang mengakomodir kebutuhan sosial warga. Sehingga belum merujuk kepada penataan yang bertujuan untuk menunjang interaksi sosial.

Seperti pada penjelasan sebelumnya mengenai pengertian *neighborhood unit* yang di samakan dengan unit administrasi RT maupun RW, maka pada Tabel 5.3 di bawah ini menampilkan perbandingan tujuan *neighborhood unit* dari masa ke masa dengan tujuan pembentukan RT dan RW.

Tabel 5.3 Perbandingan Tujuan *Neighborhood Unit* dengan RT / RW

Tujuan <i>Neighborhood Unit</i>		Tujuan RT / RW
Masa Perkembangan	Tujuan	
Garden Cities	Mengatasi peningkatan ukuran kota serta bagaimana menyeimbangkan peluang kota dengan membangkitkan sifat alam dan estetika dari pedesaan. (Howard 1902, dalam Forsyth 2003)	Sejarah pembentukan sistem RT dan RW bertujuan untuk merapatkan barisan
(New Town)	Menanggapi pertumbuhan transportasi mobil yang mendominasi perkotaan yang menghasilkan kebisingan dan mengancam keselamatan. (Patricios, 2002)	di antara para penduduk Indonesia dari pengendalian



Tujuan <i>Neighborhood Unit</i>		Tujuan RT / RW
	Membentuk lingkungan yang dapat mendorong partisipasi masyarakat dan interaksi sosial (Forsyth dalam Banerjee, 2011).	pemerintah militer Jepang (Sartono, 1975).
(New Urbanism)	Meningkatkan kualitas hidup daerah perkotaan dan pinggiran kota dengan meminimalkan kerusakan kualitas lingkungan dengan mengurangi konsumsi lahan, mengurangi jumlah dan panjang perjalanan mobil, dan menghemat energi. (Garde dalam Banerjee, 2011).  Membentuk lingkungan komunitas yang utuh dari hasil integrasi antara perumahan, pertokoan, tempat kerja, sekolah, taman, dan fasilitas sipil. (Dunlop, 1997 dalam Patricios, 2002)	Sekarang RT dan RW bertujuan memelihara dan melestarikan nilai-nilai kehidupan yang berdasarkan kerukunan, kegotongroyongan dan kekeluargaan antar tetangga dan warga di lingkungannya
(Sustainable Urbanism)	Mendorong lingkungan dalam mengurangi konsumsi lahan, mengurangi ketergantungan mobil, mempromosikan aktivitas berjalan kaki, meningkatkan kualitas udara, mengurangi limpasan air hujan, dan membangun lebih banyak hunian yang layak huni dan berkelanjutan untuk komunitas/ orang-orang dari semua tingkat pendapatan. (USGBC 2007; Garde ; Banerjee, 2011 )	dibentuk oleh, dari dan untuk masyarakat.

Dalam perkembangan *neighborhood unit* terlihat jelas bahwa tujuan yang menyangkut pembentukan komunitas yang baik secara konsisten dari masa ke masa. Dari sini bisa disimpulkan bahwa pembentukan *neighborhood unit* memiliki tujuan terbentuknya interaksi sosial terutama yang berkaitan dengan hubungan dan perilaku sosial dalam sebuah komunitas. Sehingga apa yang menjadi prinsip-prinsip penataan *neighborhood unit* hanya merupakan cara untuk mencapai tujuan tersebut.

Meskipun pengertian *neighborhood unit* memiliki kesamaan dengan unit administrasi RT maupun RW, namun dari perbandingan kedua tujuan pembentukannya diketahui bahwa latar belakang kemunculannya memiliki perbedaan. Baru pada perkembangan RT/ RW terakhir tujuannya sudah memiliki kesamaan. Maka dari itu, ditinjau dari tujuannya *neighborhood unit* memiliki kesesuaian dengan tujuan RT/ RW hanya saja dalam penataan lingkungan



fisiknya tidak direncanakan secara khusus sehingga kesesuaian yang ada lebih terjadi secara alami tergantung dari individu dan komunitas tertentu.

### 5.3 Analisis Perkembangan Prinsip-Prinsip Fisik *Neighborhood Unit*

Dalam perencanaan *neighborhood unit* ada prinsip-prinsip yang harus diperhatikan untuk mencapai tujuan dengan maksimal. Perry menentukan prinsip-prinsip fisik yang perlu diperhatikan yaitu ukuran, batas, jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan lingkungan. Perry menganggap ukuran dan batas lingkungan dapat menciptakan suatu komunitas *neighborhood* yang menampung berbagai kegiatan penghuninya dengan interaksi sosial yang terpelihara. Di dalam cakupan ukuran dan batasan wilayah tersebut tersedia fasilitas-fasilitas untuk masyarakatnya. Interior dari *neighborhood unit* terdiri dari pola jalan yang mendorong sirkulasi pejalan kaki dan mengurangi kemacetan jalan akibat kendaraan bermotor (Patricios, 2002). Selain itu, penataan jalan dapat menghubungkan lokasi sekolah, area bermain dan pusat perbelanjaan dengan hunian secara terpadu. Keberadaan fasilitas dan pola jalan yang mendukung pejalan kaki ini dapat sekaligus menuju kepada tujuan penataan yaitu terbentuknya interaksi sosial.

Tahapan pertama yaitu menjabarkan prinsip *neighborhood unit* dari tiga tokoh. Pemilihan tokoh tersebut berdasarkan pengaruh yang diberikan ke dalam perkembangan *neighborhood unit* terhadap tren pertumbuhan perkotaan yaitu *new town*, *new urbanism*, dan *sustainable urbanism*. Penjabaran ini dilakukan untuk menganalisis tokoh dan teori dari siapa yang sesuai dengan konteks lokal sehingga dapat di terapkan pada lokasi studi. Tabel 5.4 menjabarkan prinsip *neighborhood unit* pada tiga perkembangannya :

Tabel 5.4 Perbandingan Prinsip-Prinsip Fisik *Neighborhood Unit*

No	Aspek Utama	Pendukung	Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)
			Clearence Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
1		Cakupan	Membutuhkan area	Per hektarnya bisa	Di atas 8 unit



Tabel 5.4 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)
			Clearence Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
	Size (ukuran)	wilayah	sekitar 64 hektar dengan 10-15 keluarga per hektar. Beradius $\frac{1}{4}$ mil dari (pusat) sekolah dasar	lebih padat. Radius $\frac{1}{4}$ mil dari pusat yaitu fasilitas transit, tempat kerja /pusat komunitas, dan fasilitas rekreasi termasuk pertokoan	hunian per acre (16-81 ha). Radius $\frac{1}{4}$ mil berjalan dari pusat yaitu bangunan sipil (sekolah, teater, tempat ibadah, klub, museum, dll)
		Populasi	Populasi 5000-6000 orang dan 800-1000 anak-anak usia sekolah dasar.	Dari 500 sampai 3.000 unit hunian yang dapat mencakup 1.700 dan 10.000 populasi.	-idem-
		Jenis Hunian	Homogen	Homogen ataupun Heterogen	-idem-
2	Boundaries (Batas)	Batas tiap Unit	Jalan arteri yang terdiri dari arteri utama dan arteri kecil. Batas fisik tidak hanya berbentuk jalan namun dapat terbentuk dari alam maupun buatan manusia, seperti sungai, topografi ekstrim, rel kereta api, dan dapat juga berupa ruang terbuka hijau	-idem-	Memiliki transit koridor pada tepi jalannya
3	Internal Street System (Jaringan Jalan Internal)	Pola Jalan Residential	Pola interior jalan harus dirancang dan dibangun cul-de-sac, melengkung dan permukaan yang ringan (curvilinear)	Jalan lebih padat dan lebih teratur.	-idem-
		Jalan (lokal dan lingkungan)	Terdiri dari jalan kolektor, jalan lokal, cul-de-sac dan jaringan	Jaringan jalan (kolektor, lokal, pedestrian) menghubungkan	Sistem jalan internal ramah pejalan kaki dan pesepeda dengan



Tabel 5.4 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)
			Clearance Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
			<i>pedestrian access</i> yang <i>walkable</i> yang menghubungkan hunian dengan fasilitas.	penghuni dengan lingkungan lain yang saling berdekatan di mana lembaga-lembaga masyarakat dan beberapa toko-toko lokal berada.	memberi ketentuan untuk kendaraan bermotor. Seperti aturan "Design speed" lingkungan yang sangat <i>walkable</i> harus kurang dari 25mph.
		Pedestrian Access	Trotoar pada tepi jalan internal dengan batas pelindung dari gangguan lalu lintas	-idem-	Jalur pejalan kaki dan pesepeda yang nyaman dengan lebar 450 m
4	Ruang Terbuka	Taman bermain	Taman bermain melayani kebutuhan rekreasi dari populasi yang sama dilayani oleh sekolah dasar dengan radius pelayanan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{4}$ mil dan kriteria yang bebas hambatan untuk alasan keamanan dan kemudahan akses	Taman bermain dibagi di tiap bagian/perpotongan lingkungan yang dibagi oleh jalan lokal dengan jarak $\frac{1}{8}$ mil (200 m)	Taman bermain dapat dijangkau dengan maksimal 3 menit berjalan
		<i>Greenway (Jalur hijau)</i> dan koridor hijau	Berada disamping pedestrian yang diisi dengan pepohonan rimbun.	-idem-	Terdapat koridor hijau sepanjang tepi jalan yang menjadi batas lingkungan selain itu berfungsi sebagai kebun komunitas



Tabel 5.4 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)
			Clearence Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
	Area Institusi	Fasilitas pendidikan	Sekolah dasar dan sekolah <i>nursery</i> ditempatkan secara berkelompok disekitar pusat/ tengah lingkungan. Area institusi ini beradius $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ mil dan dengan mudah dijangkau dengan berjalan kaki.	Kebutuhan sekolah sama namun letak sekolah dasar lokasinya dipindahkan ke tepi untuk bisa berbagi dengan lingkungan lain.	-idem-
		Fasilitas peribadatan	Berada di tepi neighborhood dengan radius $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ mil dimana lahan peruntukannya bisa di ganti menjadi fasilitas perbelanjaan.	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tepi batas lingkungan	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tengah/ pusat lingkungan
		Fasilitas pemerintahan	Fasilitas ini bergabung dalam satu lahan dengan institusi lain yang berada di tengah/ pusat lingkungan.	Memiliki organisasi pemerintahan formal -sendiri yang berada di salah satu tepi. Perkantoran berada pada sepanjang salah satu tepi jalan	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tengah/ pusat lingkungan
	Pertokoan Lokal	Fasilitas perdagangan	Pertokoan terletak di pinggir permukiman dan lebih baik lagi diletakkan disekitar pertemuan jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan.	Pertokoan lokal berada pada tengah/ pusat Fasilitas perdagangan yang lebih besar terletak di tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir yang luas dan pemberhentian sarana	Fasilitas ini disebut sebagai tempat ketiga (dimana orang-orang bertemu , mengembangkan, kepercayaan dan membentuk asosiasi) karena merupakan area mixed used dengan ketersediaan beberapa fasilitas



Tabel 5.4 (Lanjutan)

No	Aspek Utama	Pendukung	Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)
			Clearence Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
				transportasi umum.	lain.
Sumber :			Perry, 1929 ; <i>American Society of Planning</i> , 1960; Hsin Liu, 1978	Duanny & Co., 2003 ; Shambharkar, 2008 ; <i>Congress for the New Urbanism</i> , 2001	Farr, 2008

Pada umumnya cakupan populasi berdasarkan jarak jangkauan berjalan kaki dari pusat ke tepi yang disebut sebagai *walking distance*. *Walking distance* memiliki kriteria yang sama yaitu  $\frac{1}{4}$  dari pusat lingkungan. Jarak tersebut sudah merupakan jarak ideal untuk berjalan kaki. Pusat Sekolah dasar pada *traditional neighborhood unit* merupakan tempat berinteraksi antara orang tua. Namun, sekolah dasar sebagai pusat yang ditentukan oleh Perry di kritik karena terlalu berpusat kepada anak. Kondisi SD di Indonesia juga tidak banyak yang memfasilitasi orang tua untuk berinteraksi. Pusat lingkungan pada *updated neighborhood unit* lebih memiliki pusat yang tidak hanya berpusat pada anak namun juga kepada orang dewasa yaitu fasilitas transit, tempat /pusat komunitas , dan fasilitas rekreasi (ruang terbuka dan taman bermain). Sedangkan *sustainable neighborhood unit* dengan pusat bangunan sipil seperti sekolah, teater, tempat ibadah, klub, museum, dll dilengkapi dengan ruang terbuka. Hal ini membutuhkan kebutuhan lahan yang cukup luas.

Pusat yang paling sesuai adalah dari *updated neighborhood unit* karena lebih dapat menunjang interaksi segala usia selain itu tidak membutuhkan lahan yang sangat luas. Fasilitas transit yang dimaksud adalah fasilitas intermoda yang memungkinkan pengguna transportasi untuk mentransfer dari satu transport



dengan transport lainnya. Namun fasilitas transit ini sangat berkaitan dengan kebijakan dan peraturan yang berlaku dari yurisdiksi suatu wilayah (*Congress for the New Urbanism*, 2001) sehingga bisa bersifat fleksibel dan menyesuaikan. Di Indonesia fasilitas transit seperti ini tidak ada dalam kebijakan atau peraturan sehingga keberadaannya tidak perlu. Tempat/pusat komunitas merupakan fasilitas yang berfungsi untuk penghuni berkumpul dan intens dalam berinteraksi. Tempat seperti ini bisa berbeda tiap negara/ tempat karena dipengaruhi oleh kebiasaan dan budaya suatu komunitas. Untuk fasilitas rekreasi keberadaannya sudah merupakan kebutuhan penting bagi penghuni dan hunian itu sendiri. Fasilitas rekreasi yang paling sederhana adalah lapangan dan taman bermain yang keberadaannya di Indonesia tercantum dalam standar perencanaan lingkungan perumahan kota.

Cakupan wilayah menurut *traditional neighborhood unit* memiliki cakupan yang sangat luas baik dari lahan dan populasinya. Dimana besarnya cakupan berpengaruh kepada intensitas berjalan dan terjadinya interaksi sosial. Ukuran populasi yang baik yaitu dengan populasi yang lebih sedikit maka *update neighborhood unit* memiliki ukuran yang lebih ideal yaitu mulai dari 500 sampai 3.000 unit hunian (bisa lebih) dengan jumlah Populasi 1700 - 10.000 jiwa. Dari jumlah ini maka ukuran *neighborhood unit* dapat disetarakan dengan cakupan administrasi RW. Cakupan administrasi RW ini juga ada dalam standar perencanaan lingkungan perumahan kota yaitu pada sub-bab data dasar lingkungan perumahan dimana dikatakan bahwa penentuan asumsi dasar satuan unit lingkungan dapat dipertimbangkan dan disesuaikan dengan kondisi konteks lokal yang telah dimiliki. Peraturan untuk tiap administrasi RW itu sendiri ditentukan berdasarkan perundangan dari Pemda masing-masing tentang pedoman pembentukan RT, RW, dan LPM. Begitu pula dengan jenis hunian yang memiliki keberagaman jenis maupun tipe dari kalangan (pendapatan, ras) karena sesuai dengan karakteristik orang Indonesia yang memiliki beragam ras yang berbaaur menjadi satu dan seringkali tidak mempermasalahkan perbedaan kalangan.

Batas *neighborhood unit* seluruhnya ditandai dengan jalan maupun elemen dari alam dan buatan manusia lainnya. Begitupun dengan pola jalan yang seluruhnya menekankan pada penggunaan *cul-de-sac* untuk kemudahan



pencapaian dan pembentukan interaksi sosial. Namun cul-de-sac merupakan penataan yang bukan lagi menjadi pilihan yang layak dan sudah kuno (Lang, 2001). Hal ini karena jalan dengan sistem cul-de-sac memiliki kekurangan yakni sirkulasinya dapat membingungkan. Di Indonesia pengaturan pola jalan cul-de-sac tidak diminati karena dianggap boros dalam penggunaan lahan. Pengaturan jalan *update neighborhood unit* lebih padat sehingga sesuai dengan karakter perumahan di Indonesia. Jalan lokal yang baik yaitu sesuai dengan kontinuitas dan aksesibilitas ke hunian, fasilitasnya serta neighborhood unit lainnya. Bagi pejalan kaki trotoar merupakan akses pedestrian yang umum digunakan. Pengaturan jalan internal pada *sustainable neighborhood unit* hampir sama dengan *update neighborhood unit* namun ditambah dengan ketentuan *design speed* yang tentunya membutuhkan perencanaan yang lebih matang dan sangat kompleks.

Untuk jaringan jalan yang paling sesuai adalah *update neighborhood unit* karena sudah tidak memfokuskan pada penggunaan pola cul-de-sac dan keterikatan kepada ketentuan desain yang rumit. Selain itu jalan yang lebih padat dan teratur lebih sesuai dengan karakteristik perumahan di Indonesia yang mementingkan efektivitas lahan. Pedoman teknis di Indonesia sudah di atur dalam SNI tentang persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan.

*Traditional neighborhood unit* menempatkan taman bermain pada pusat lingkungan yang terhubung dengan Sekolah Dasar yaitu radius minimal  $\frac{1}{4}$  mil. Sedangkan jalur hijau berupa pepohonan berada di samping pedestrian untuk kenyamanan berjalan kaki dan berinteraksi di jalan. *Updated neighborhood unit* lebih memperhatikan keberadaan ruang terbuka seperti kebun masyarakat dan kawasan konservasi yang sekaligus sebagai penghubung lingkungan yang berbeda (Congress for the New Urbanism, 2001). Taman bermain berada pada perpotongan lingkungan yang dibagi oleh jalan lokal dengan jarak  $\frac{1}{8}$  mil (200 m). Sehingga keberadaan taman bermain lebih banyak tersebar. *Sustainable neighborhood unit* kurang lebih sama dengan *updated neighborhood unit* namun karena berfokus pada keberlanjutan tentunya ruang terbuka sudah menjadi keharusan yang mana perencanaannya lebih serius dan kompleks.

Fungsinya yang sangat krusial terhadap pembentukan interaksi sosial menyebabkan seluruh perkembangan mengharuskan ketersediaan ruang terbuka



berupa taman bermain dan jalur hijau. Namun, yang lebih sesuai dengan kondisi lokal adalah *updated neighborhood unit* karena dengan keberadaannya yang menyebar sehingga lebih mudah untuk dimanfaatkan oleh komunitas tiap *neighborhood*. Persyaratan dan kriteria sarana ruang terbuka tercantum dalam standar SNI. Di dalamnya mempertimbangkan lokasi penempatan dan penyelesaian ruang untuk masing-masing jenis ruang terbuka. Standar radius taman bermain juga mendekati dengan *neighborhood unit* sehingga lebih mudah dalam penerapan konsepnya.

Area institusi atau sering juga disebut *civic buildings* dan *public gathering places* dalam *neighborhood unit* diidentifikasi sebagai fasilitas-fasilitas sosial jika dalam konteks lokalnya. Area institusi yaitu fasilitas pendidikan, peribadatan, dan pemerintahan. Antara perkembangan *neighborhood unit* satu dengan yang lainnya, lebih banyak terlihat perbedaan pada letak area institusi tersebut. *Traditional neighborhood unit* menempatkan fasilitas sekolah dan fasilitas pemerintahan seperti perkantoran yang melayani pelayanan umum berada pada pusat lingkungan, fasilitas peribadatan terletak pada tepi lingkungan namun keberadaannya bisa digantikan dengan institusi lain. Lain lagi dengan *updated neighborhood unit* yang menempatkan fasilitas sekolah pada tepi lingkungan agar dapat berbagi dengan lingkungan lain begitupun dengan fasilitas peribadatan yang diletakkan di tepi bersamaan dengan ruang terbuka dan fasilitas pemerintahan. *Sustainable neighborhood unit* juga menempatkan Sekolah pada tepi lingkungan namun fasilitas peribadatan dan pemerintahan diletakkan pada pusat/ tengah lingkungan.

Area institusi yang sekaligus sebagai tempat pertemuan umum bagi komunitas suatu *neighborhood*. Area institusi bisa sangat berpengaruh pada pembentukan interaksi sosial apalagi jika penempatannya dekat dan sesuai dengan kondisi/ kebutuhan dari komunitas. Di Indonesia standar penempatan dan kriteria sudah di atur dalam SNI untuk masing-masing fasilitas. *Updated neighborhood unit* menawarkan penempatan fasilitas yang lebih mengefisienkan lahan karena membagi fasilitas tersebut ke lebih dari satu *neighborhood unit* sehingga tiap komunitas dapat memiliki pilihan yang lebih untuk mendapatkan fasilitas yang sesuai dengan keinginan dengan jarak yang terjangkau dengan berjalan kaki.



Selain itu lokasi penempatan di tepi jalan lebih memudahkan jangkauan terlebih jika di lalui dengan kendaraan umum.

Toko dan pusat perbelanjaan menyediakan unsur-unsur penting dalam lingkungan maka dari itu perlu perencanaanya desain yang matang. *Traditional neighborhood unit*, pertokoan terletak di pinggir permukiman dan diletakkan disekitar pertemuan jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan. Sedangkan *updated neighborhood unit* meletakkanya pada pusat lingkungan sedangkan pertokoan yang lebih lengkap terletak pada tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir dan pemberhentian sarana transportasi umum. *Sustainable neighborhood unit* menyatukan pertokoan dalam bangunan mixed-used dimana terdapat kebutuhan sehari-hari lainnya seperti rekreasi dan olahraga.

Pertokoan lokal dalam perkembangan *neighborhood unit* bukan hanya sebagai pemenuhan kebutuhan barang dan jasa namun berperan penting dalam mendorong interaksi sosial pengunjunnya. Maka dari itu penting untuk menempatkannya berbagai fasilitas perdagangan tersebut kedalam suatu pusat lingkungan sehingga tidak hanya dapat menghidupi lingkungan namun mampu memberikan ciri tersendiri pada perumahan. Sehingga penempatan pertokoan pada pusat/ tengah lingkungan dari *updated neighborhood unit* lebih dapat menunjang kondisi-kondisi tersebut.

Dari penjabaran di atas maka prinsip yang sesuai digunakan adalah dari *updated neighborhood unit*. Oleh Duany Plater-Zyberk & Company. Konsep tersebut juga lebih *update* dan telah menyesuaikan dengan beberapa kondisi yang ada saat ini dibandingkan dengan prinsip Clarence Perry (1929). Sedangkan *sustainable neighborhood unit* dari Farr & Associates (2008) memiliki ketentuan yang tidak mudah di terapkan di perumahan Indonesia karena lebih mengharuskan penggunaan ruang terbuka yang lebih luas selain itu konsep berkelanjutan membutuhkan fasilitas untuk menunjang konsep tersebut dimana hal itu membutuhkan biaya yang tidak murah dan instalasi yang rumit. Setelah penentuan ini, kemudian akan dilanjutkan dengan analisis *neighborhood unit* dengan pedoman/ peraturan yang digunakan/ berlaku dalam konteks lokal.

Untuk lebih mendukung pemilihan prinsip pendukung tersebut, dijabarkan kelebihan dan kekurangan dari prinsip-prinsip *neighborhood unit* jika di terapkan



di Indonesia yang selanjutnya berguna untuk mendapatkan usulan penerapan yang sesuai (lihat Tabel 5.5).

Tabel 5.5 Kelebihan dan Kekurangan Perkembangan Konsep *Neighborhood Unit* terhadap Konteks Lokal

Kelebihan	Kekurangan	Ide Penyesuaian
Ukuran berdasarkan cakupan hunian dan jumlah populasi yang lebih kecil lebih mampu mawadahi kebutuhan sehari-hari dan interaksi sosial warga.	Jumlah populasi dari tiap RW berbeda-beda dan tidak jarang kurang dari 2500 orang. Sehingga ukuran tiap neighborhood bisa berbeda.	Dibutuhkan pusat lingkungan dengan jarak yang lebih dekat sehingga efektif untuk berjalan kaki
Batas yang jelas penting untuk tiap lingkungan agar memberi rasa memiliki dan bisa memberi identitas untuk warga	Batas lingkungan menjadi kurang jelas jika penentuannya berdasarkan radius pendapaian	Pusat dan batas lingkungan (radius 400 m) lebih baik ditentukan terlebih dulu sebelum penentuan populasinya.
Pengaturan jalan lebih padat sehingga sesuai dengan karakter lokal. Kontinuitas dan aksesibilitas dengan ketersediaan pedestrian	Ketersediaan pedestrian untuk tiap klasifikasi jalan membutuhkan lahan dan biaya ekstra untuk pembuatan dan perawatannya.	Selain jalan utama perumahan, pedestrian dapat diterapkan hanya pada jalan yang menjadi batas lingkungan
Ruang terbuka tersebar di tengah hunian baik untuk penghijauan sekaligus sebagai ruang rekreasi public yang terjangkau dengan berjalan kaki	Ruang terbuka yang lebih banyak mengharuskan tanggungjawab yang lebih banyak kepada penduduk sekitar	Ruang terbuka seperti taman bermain dan lapangan olahraga di letakkan maksimal dua tiap lingkungan yang tersebar di tengah hunian. Sedangkan jalur hijau hanya pada jalan utama perumahan saja.
Beberapa fasilitas dapat digunakan ke lebih dari satu neighborhood unit dan penempatannya yang lebih mudah dijangkau	Perbedaan beberapa jenis institusi karena kebutuhan yang berbeda bisa terjadi	Penyesuaian jenis fasilitas institusi yang sesuai dengan skala RW namun tetap memperhatikan kriteria penempatannya
Pemisahan dua pertokoan lokal pada tengah/ pusat lingkungan dan pusat pertokoan pada tepi jalan utama berguna untuk kemudahan pemenuhan kebutuhan penduduk	Ketersediaan parkir dan pemberhentian sarana transportasi umum harus dipikirkan secara matang karena keberadaan pertokoan yang bisa memenuhi koridor jalan utama.	Pembagian lahan parkir dengan pedestrian dan jalur hijau yang terintegrasi dengan pertokoan sehingga membentuk suatu identitas dan ciri khas pada perumahan

Dengan melihat hasil *treatment* maka perlu adanya perubahan atau penyesuaian prinsip-prinsip fisik *neighborhood unit* untuk dapat disesuaikan dengan kondisi lokal khususnya jika di terapkan di Perumnas. Beberapa aspek



pendukung dalam penelitian ini perlu adanya penyesuaian seperti jalan dan fasilitas-fasilitas lingkungan. Fasilitas berkaitan dengan kebutuhan dari tiap tempat maupun negara. Sedangkan pengaturan jalan beserta dengan kelengkapannya seperti pedestrian dan jalur hijau lebih berkaitan dengan kelangsungan berjalan kaki.

Hal tersebut berkaitan dengan tujuan dari *neighborhood unit* dimana keberadaan dan perencanaan fasilitas lingkungan dan jalan yang baik dapat mendukung aktivitas warga untuk bersosialisasi. Kondisi jalan dan seluruh aspek yang berkaitan dengan fasilitas lingkungan seringkali memiliki kondisi yang tidak terurus karena tanggungjawab yang seharusnya dilakukan oleh Pemda maupun pengembang lain dilimpahkan kepada penduduk sekitar. Maka dari itu, penyediaan saja tidak cukup ketersediaan jalan dengan kelengkapannya pejalan kaki serta fasilitas-fasilitas lingkungan harus dibarengi oleh pemeliharaan yang baik oleh pemerintah, pengembang maupun warga setempat agar fungsinya dapat dinikmati bersama.

#### **5.4 Analisis Prinsip-Prinsip Fisik *Neighborhood Unit* dengan Pedoman Lokal**

*Neighborhood Unit* sebagai perencanaan holistik dan desain strategis yang membahas konfigurasi komponen fisik utama dari masyarakat banyak di dukung oleh instansi profesional dan organisasi pemerintahan khususnya di Amerika (Brody, 2009). Dukungan ini bisa dilihat dengan diterbitkannya memo, pamflet, buletin, jurnal, buku pedoman, buku teks, laporan, dan perencanaan yang membahas mengenai konsep *neighborhood unit*. Tentunya konsep *neighborhood unit* tidak lepas dari prinsip-prinsip fisik perencanaannya.

Di Indonesia, masalah perumahan dan permukiman khususnya pengembangan perumahan akan berhubungan dengan berbagai macam pedoman, keputusan, peraturan serta standar yang diterbitkan oleh lembaga-lembaga yang berasal dari institusi atau departemen (Santosa dalam Budihardjo, 2009). Banyaknya kebijakan dan peraturan khususnya untuk penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian seringkali menyebabkan adanya perbedaan atau tumpang tindih bagi tiap pengembang untuk menetapkan pedoman/ standar yang digunakan.



Namun jika melihat aturan seperti penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan seluruhnya di cantumkan dalam Undang-undang dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. Kebijakan dan peraturan tersebut akan melalui tahap penyesuaian sehingga seringkali dikaji ulang dan diperbaharui.

Saat ini yang Undang-undang yang berlaku dan digunakan adalah UU RI nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman dan Permen PU No 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan yang dibuat oleh pemerintah pusat. Selanjutnya perencanaan dan perancangan rumah diserahkan kepada Pemda yang kemudian dilakukan oleh orang/ pengembang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan.

Jika melihat isi dari UU tentunya hanya terkait peraturan berupa persyaratan deskriptif yang tidak melampirkan persyaratan teknis. Pada umumnya pedoman teknis pada perancangan perumahan dan permukiman merujuk kepada SNI. Standar Nasional Indonesia (disingkat SNI) adalah satu-satunya standar yang berlaku secara nasional di Indonesia. SNI dirumuskan oleh Panitia Teknis dan ditetapkan oleh BSN. Pedoman terakhir dari teknis Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan yang berlaku di Indonesia adalah SNI 03-1733-2004.

SNI tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan berisi berbagai pedoman teknis seperti penentuan jarak/ radius pencapaian yang berisi fasilitas lingkungan perumahan dengan radius dan kriteria pengadaannya. Sehingga apa yang ada dalam SNI tersebut dapat dengan mudah dibandingkan dengan prinsip-prinsip *neighborhood unit*.

Tabel 5.6 berisi perbandingan Prinsip-prinsip fisik *neighborhood unit* yang disesuaikan dengan kondisi lokal. Untuk prinsip-prinsip fisik berurut sesuai konsep awal dari Perry sedangkan aspek pendukung telah menyesuaikan dengan perkembangan konsep *update neighborhood unit* yang telah di analisis sebelumnya berdasarkan kesesuaian di Indonesia.



Tabel 5.6 Prinsip-Prinsip Fisik *Neighborhood Unit* dengan Kondisi Lokal

Prinsip-prinsip fisik <i>neighborhood unit</i>	Aspek Pendukung <i>neighborhood unit</i>	Kondisi lokal di Indonesia	Pedoman
Size (ukuran)	Cakupan wilayah : a) Jarak efektif berjalan kaki dari hunian ke pusat yaitu pusat komunitas, kantor dan fasilitas rekreasi beradius $\frac{1}{4}$ mil sehingga bergantung kepada kepadatan bangunan. b) Mulai dari 500 sampai 3.000 unit hunian ( bisa lebih)	a) Jarak ideal jangkauan pejalan kaki adalah 400 m dari penempatan sarana-prasarana lingkungan.  b) jumlah hunian bergantung kepada rencana tata ruang dari Pemkot, dimana biasanya 60% untuk perumahan dan 40% sarana dan prasarana.	SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan  Permen PU No 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan.
	Jumlah Populasi : 1.700 - 10.000	Jumlah populasi sangat bergantung kepada kepadatan bangunan itu sendiri	
	heterogen atau homogen	Perumahan dan kawasan permukiman dalam satu hamparan (1000 – 10000 rumah) wajib menyediakan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/ atau rumah susun umum. Perbandingan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3:2:1 yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.	Permenpera No 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang
Boundaries (Batas)	Dapat terbentuk dari alam maupun buatan manusia, seperti jalan, sungai, topografi ekstrim, rel kereta api, dan ruang terbuka hijau.	Penentuan batas dan luasan kawasan perencanaan ditandai oleh batas administratif (RT,RW, kelurahan, kecamatan, dan bagian wilayah kota/ desa), nonadministratif (desa adat,gampong, dan nagari) dan lain-lain. batasan fisik yang membatasinya bisa buatan dan alami seperti jalan, jalur hijau, dll.	Permen PU No 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan  SNI 03-6967-2003 Persyaratan umum sistem



Tabel 5.3 (Lanjutan)

Prinsip-prinsip fisik <i>neighborhood unit</i>	Aspek Pendukung <i>neighborhood unit</i>	Kondisi lokal di Indonesia	Pedoman
			jaringan dan geometrik jalan perumahan
Jaringan jalan internal	<p>Terdiri dari jalan kolektor, jalan lokal, dan jaringan <i>pedestrian</i> dengan pengaturan yang lebih padat dan teratur. Jalan ini menghubungkan penghuni dengan lingkungan lain yang saling berdekatan di mana lembaga-lembaga masyarakat dan beberapa toko-toko lokal berada.</p> <p>Trotoar pada tepi jalan internal diberi batas pelindung dari gangguan lalu lintas</p>	<p>Disebut jalan lingkungan perumahan yang juga berfungsi sebagai batas jalan disebut Jalan lokal sekunder. Terdapat dari Jalan lokal I, jalan lokal II, jalan lokal III, jalan lingkungan I, dan jalan lingkungan II dengan ketersediaan kelengkapan dan fasilitas pendukung seperti pedestrian dll. Jaringan sirkulasi pedestrian juga dilokasikan pada lahan parkir untuk pusat-pusat kegiatan yang sesuai dengan prinsip dan kriteria perencanaannya</p>	<p>Permen PU No 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan</p> <p>SNI 03-6967-2003</p> <p>Persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan</p> <p>SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>
Ruang terbuka	<p>Ruang terbuka dapat berupa taman, lapangan, plaza, taman bermain dan <i>greenway</i>. Jalur hijau/ ruang terbuka multi fungsi dapat tersebar di lokasi (200 m) dengan kelengkapan jalur pejalan kaki.</p> <p>Beberapa lingkungan menggabung taman dengan sekolah atau taman bermain sehingga memiliki radius yang sama yaitu <math>\frac{1}{4}</math> - <math>\frac{1}{2}</math> mil</p>	<p>Ruang terbuka, taman dan lapangan termasuk dalam sarana/ fasilitas sosial olahraga dan lapangan terbuka yang keberadaannya diatur pada tiap unit administrasi.</p>	<p>SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p> <p>Permen PU nomor 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan</p>



Tabel 5.3 (Lanjutan)

Prinsip-prinsip fisik <i>neighborhood unit</i>	Aspek Pendukung <i>neighborhood unit</i>	Kondisi lokal di Indonesia	Pedoman
	dimana berada pada tepi/ perpotongan lingkungan		
Area institusi	Idealnya berupa sekolah ( $\frac{1}{4}$ mil), peribadatan ( $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ mil), dan institusi lain yang melayani kebutuhan penghuni. Letak SD yang bergabung dengan ruang terbuka, perkantoran (800 m) dan organisasi pemerintahan formal - berada di salah satu tepi untuk berbagi dengan lingkungan lain.	Di Indonesia seluruh area institusi dikategorikan ke dalam sarana/ fasilitas sosial pendidikan, peribadatan, kesehatan, dan pemerintahan. Dasar penyediaan sarana ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan dan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu. Jumlah penduduk pendukung dan penempatan lokasi memiliki kesamaan dengan <i>neighborhood unit</i> .	SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan
Pertokoan lokal	Toko-toko seperti supermarket, apotek, laundry, salon kecantikan, dan lain-lain yang dapat terletak pada tengah/ pusat lingkungan (Radius 400m). Fasilitas perdagangan yang lebih besar terletak di tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir yang luas dan pemberhentian sarana transportasi umum.	Pertokoan dikategorikan ke dalam sarana/ fasilitas perbelanjaan dan niaga yang juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit dan jangkauan radius untuk melayani area tertentu. Sarana perdagangan dan niaga ini juga tidak selalu berdiri sendiri dengan bangunan sarana yang lain. Kesamaan terlihat pada jumlah cakupan penduduk yang terlayani.	SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Dari tabel 5.3 terdapat beberapa kesamaan *neighborhood unit* adalah ukuran unit, populasi, jenis hunian, dan batas memiliki kesamaan yang dapat



disetarakan. Dalam Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (2004) tercantum pula jarak ideal jangkauan pejalan kaki yaitu 400 m. Ketentuan kriteria keterjangkauan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan. Namun pada pedomannya tidak ditentukan sarana apa yang menjadi pusat lingkungan sebagai patokan radius.

Jumlah hunian pada perencanaan perumahan bergantung kepada aturan-aturan rencana tata ruang dari Pemkot daerah tertentu. Namun pada umumnya perutukan lahan 60% untuk perumahan dan 40% untuk fasilitas/ sarana dan prasarana. Minimal untuk terbentuknya suatu perumahan yang terencana, jumlah unit ditentukan berdasarkan daerah-daerah dengan tingkat kemudahan tertentu yaitu kemudahan tingkat satu (bisa kurang dari 50 unit), kemudahan tingkat dua (50 unit), dan kemudahan tingkat tiga (minimal 200 unit). Jika dibandingkan dengan jumlah unit hunian *neighborhood unit* yaitu minimal 500 unit maka jumlah ini setara dengan jumlah unit 1 RW (asumsi 1 rumah 5 orang).

Sedangkan jumlah populasi sangat bergantung kepada kepadatan bangunan itu sendiri. Penetapan kepadatan kelompok bangunan dalam kawasan terencana bisa dilihat dari pengaturan besaran berbagai elemen pemanfaatan lahan yang ada seperti KDB, KLB, dan KDH. Namun jika dibandingkan dengan populasi *neighborhood unit* yang berjumlah 1.700 - 10.000 maka dapat setara dengan administrasi RW (1-5 RW) yang berlaku di Indonesia. Untuk jenis hunian, sudah ada peraturan khusus yang mengatur tentang hunian berimbang yaitu Permenpera No 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Namun peraturan ini dikecualikan oleh perumahan yang hanya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/ atau rumah susun umum.

Sehingga prinsip fisik *neighborhood unit* dalam hal jumlah unit, jumlah populasi dan keberagaman jenis hunian dapat digunakan. Hanya saja pusat lingkungan yang menjadi jarak efektif berjalan kaki harus melewati analisis yang lebih mendalam untuk mendapatkan fasilitas apa yang menjadi pusat lingkungan pada *neighborhood unit* berkonteks lokal.



Di Indonesia tidak ada pedoman khusus yang mengatur mengenai batas fisik administrasi RW. Namun secara umum penandaan batas secara fisik administrasi (RT, RW, kelurahan, dst), nonadministratif (desa adat, gampong, dan nagari), kawasan yang memiliki kesatuan karakter tematis (kota lama, kawasan perindustrian rakyat, sentra pendidikan, permukiman tradisional), kawasan yang memiliki sifat campuran, dan jenis kawasan lain di suatu wilayah dibatasi oleh elemen fisik buatan dan alami. Hal ini berarti antara *neighborhood unit* dan kondisi tersebut sama dalam melihat batasan suatu *neighborhood*.

Pada kawasan perumahan, jaringan jalan internal (di Indonesia disebut sebagai sistem jaringan jalan dan pergerakan) dimana masuk ke dalam klasifikasi sistem sirkulasi dan jalur penghubung; sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda; sistem jaringan jalur penghubung terpadu/ pedestrian linkage (Permen PU No 06/PRT/M/2007). Sistem jaringan jalan perumahan dibagi ke dalam tiga bagian yaitu jalan lokal sekunder I, jalan lokal sekunder II, jalan lokal sekunder III, jalan lingkungan I, dan jalan lingkungan II dengan ketersediaan kelengkapan dan fasilitas pendukung seperti pedestrian dan penghubung terpadu pada jalan utama perumahan (lokal 1).

Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda (pedestrian) yang juga dilokasikan pada lahan parkir untuk pusat-pusat kegiatan yang sesuai dengan prinsip dan kriteria perencanaannya memberikan keterpaduan. Keterpaduan tersebut adalah sistem jaringan jalur penghubung terpadu/ pedestrian linkage untuk kemudahan aksesibilitas bagi pejalan kaki. Namun keberadaan sistem sirkulasi pedestrian dan sistem jaringan jalur penghubung terpadu/ pedestrian linkage pun terkadang tidak sesuai dengan standar/ pedoman yang telah ditetapkan bahkan tidak jarang diabaikan ketersediaannya.

Ruang terbuka masuk ke dalam klasifikasi sistem ruang terbuka dan tata hijau yang mempunyai arti sebagai suatu lansekap, *hardscape*, taman atau ruang rekreasi dalam lingkup urban (disebut juga sebagai sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olah raga). Penataan sistem ruang terbuka memperhatikan pendekatan desain tata hijau yang dapat berfungsi sebagai pelindung, peneduh, pembatas antarruang dan sekaligus pembentuk karakter lingkungan. Sarana



seperti taman bermain memiliki radius pencapaian yang paling dekat yaitu 100 m yang ditempatkan menyebar pada tengah kelompok tetangga.

Misalnya setiap unit RT (250 jiwa) dibutuhkan minimal 1 untuk taman. Selain itu ruang terbuka juga bisa diletakkan ataupun digabung dengan fasilitas pendidikan atau disatukan dengan pusat kegiatan RW seperti peribadatan, balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya. Sehingga taman ini bisa disetarakan dengan ruang terbuka pada *neighborhood unit* ditinjau dari radius dan kriteria penempatannya. Tetapi bentuk ruang terbuka hanya berupa taman bermain dan lapangan olahraga. Pada perumahan tradisional di Indonesia tidak mengenal bentuk ruang terbuka yang berfokus kepada estetika seperti plaza ataupun *boulevard* karena ruang terbuka lebih terbentuk akibat pembentukan massa bangunan (Zahnd, 1999). Perbedaannya lain yaitu terletak pada ketersediaan kelengkapan jalur pejalan kaki dan jalur *greenway* pada jalur pedestrian maupun ruang terbuka lainnya. Jalur *greenway* yang berdampingan dengan pedestrian diperlukan untuk kenyamanan dan penghijauan jalan

Area institusi merupakan salah satu kebutuhan yang krusial dalam pembentukan suatu *neighborhood* karena berpengaruh besar terhadap pembentukan batas lingkungan. Area institusi yang memiliki peran penting tersebut adalah fasilitas pendidikan, peribadatan, dan pemerintahan. Selain itu, area institusi memiliki fungsi sebagai tempat pertemuan umum bagi komunitas suatu *neighborhood*. Di Indonesia, institusi tersebut dikategorikan sebagai sarana/fasilitas umum maupun fasilitas sosial yang masuk dalam bangunan gedung umum dan bangunan gedung kantor.

Untuk area institusi seperti fasilitas pendidikan terdiri dari pra-sekolah seperti nursery (penitipan), kindergarten (TK), Sekolah Dasar (SD), SMP, dan SMU. Namun kelengkapan fasilitas pendidikan tersebut bergantung pada jumlah populasi satuan *neighborhood*. Sehingga untuk *neighborhood unit* yang memiliki ukuran wilayah yang kecil paling sering hanya ditemukan fasilitas nursery (penitipan), kindergarten (TK), dan Sekolah Dasar. Di antara ketiga sekolah tersebut, sekolah dasar yang menjadi prinsip utama dan memiliki peranan penting dalam konsep *neighborhood unit*.



Sekolah Dasar harus dapat dijangkau dengan 5-10 menit berjalan kaki ( $\frac{1}{4}$  mil) melalui jalan setapak/ pedestrian dari unit hunian yang diusahakan tanpa melintasi/ menyebrang jalan. Dalam pedoman teknis SNI, dasar penyediaan sarana pendidikan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada sesuai dengan bentukan grup bangunan/blok yang menyesuaikan konteks lingkungannya. Penempatan penyediaan fasilitas ini pun juga mempertimbangkan jangkauan radius sejauh 1000 m menudukung area layanan terkait. Namun jelas radius 1000 m bukanlah jarak ideal untuk berjalan kaki sehingga radius *neighborhood unit* yaitu 400 m dapat digunakan.

Letak sekolah menurut *neighborhood unit* berada di tepi lingkungan terkait dengan kebutuhan ruang yang lebih besar untuk taman bermain dan tempat parkir, dan keberadaannya dibagi antara lingkungan dan sudah tidak perlu dikelilingi oleh jalan-jalan/ trotoar. Sekolah dapat menyatu dengan fasilitas pelayanan kesehatan dengan ketersediaan area parkir. Kriteria penempatan sekolah menurut SNI yaitu pada tengah kelompok hunian, tidak menyeberang jalan raya dan dekat dengan puskesmas, taman, tempat bermain anak-anak, dan warung agar dapat terbentuk suatu unit kesatuan aktivitas anak, sekolah dan lingkungannya. Sehingga kriteria penempatan lokasi fasilitas pendidikan kurang lebih sama dengan yang menempatkannya

Area institusi selanjutnya adalah fasilitas peribadatan yang memiliki radius  $\frac{1}{4}$ -  $\frac{1}{2}$  mil. Fasilitas ini mulanya adalah berbentuk gereja yang direncanakan secara matang dalam pedoman yang terpisah. Namun kondisi ini bisa berbeda jika diterapkan di Indonesia yang merupakan mayoritas agama Islam, terutama pada kawasan perumahan sederhana yang biasanya memiliki keagamaan yang kuat. Maka dari itu, selain mengikuti peraturan yang ditetapkan, penyediaannya sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Maka dari itu, kepastian tentang jenis dan jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu.

Dibandingkan dengan SNI yang menetapkan radius pencapaian mesjid sejauh 1000 m, radius dalam *neighborhood unit* memberikan jarak yang lebih ideal. Apa lagi penggunaan fasilitas ini khususnya mesjid digunakan secara intensif pada waktu shalat sehingga membutuhkan jarak yang lebih terjangkau.



Kriteria lokasi yang berada di tengah kelompok tetangga dimana dapat ditempatkan berdampingan dengan bangunan fasilitas lain dan tidak menyebrang jalan raya, memiliki kesamaan dengan yang di tentukan pada *neighborhood unit*.

Berikutnya adalah fasilitas pemerintahan skala lingkungan atau disebut juga *civic building* membutuhkan perencanaan penempatan yang matang karena perannya yang berbeda dengan fasilitas lain yaitu menyangkut kebutuhan pelayanan umum penduduk seperti kesehatan, keamanan dan lain-lain. Fasilitas ini dapat di jangkau dengan radius 800 m dan berada pada pusat/ tengah lingkungan. Sedangkan pemerintahan yang lebih lengkap berada pada sepanjang salah satu tepi jalan

Fasilitas pemerintahan di Indonesia di kategorikan sebagai sarana pemerintahan dan pelayanan umum seperti balai pertemuan warga dan pos keamanan. Dimana keberadaannya juga diperutukkan pada tingkat administrasi RW. Untuk cakupan RW, keberadaannya menyesuaikan kondisi masyarakat setempat dengan sistem pengadaannya swakelola warga begitupun dengan pos keamanan warga. Lokasinya di tempatkan pada tengah kelompok bangunan hunian warga, ataupun di akses keluar/masuk dari kelompok bangunan yang dapat berintegrasi dengan bangunan sarana yang lain. Untuk fasilitas lain seperti sarana kesehatan dikategorikan secara terpisah dengan fasilitas pemerintahan. Namun kriteria penempatannya untuk fasilitas kesehatan skala RW (posyandu dan balai pengobatan RW) memiliki lokasi yang sama yaitu di tempatkan bergabung dengan balai warga.

Sehingga prinsip pendukung *neighborhood unit* memiliki kesamaan dengan SNI dalam kriteria penempatannya yaitu pada pusat lingkungan. Untuk radius pelayanannya bisa mengikuti ketentuan dari *neighborhood unit* yaitu 800 m karena fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum dalam SNI juga tidak menentukan radius pencapaiannya.

Selanjutnya masuk kepada fasilitas pertokoan (local shop) atau disebut juga sarana perdagangan dan niaga di dalam SNI. Letak pertokoan lokal yang ditentukan *neighborhood unit* berada di pusat/ tengah lingkungan dengan radius 400 m. Sedangkan untuk fasilitas perdagangan yang lebih besar terletak di tepi



jalan utama dengan ketersediaan parkir yang luas dan pemberhentian sarana transportasi umum.

Pada perumahan di Indonesia, pertokoan lokal seringkali menjamur dan biasanya memenuhi koridor jalan poros perumahan. Begitupun untuk fasilitas perdagangan yang lebih besar seperti pusat pertokoan dan pasar lingkungan dengan ketersediaan parkir dan keterjangkauan transportasi umum. Tidak hanya pertokoan formal yang berbentuk ruko, pertokoan juga diisi dengan toko kecil yang bersifat informal yaitu suatu rumah huni yang bukan ruko (rumah dan toko) yang digunakan sebagai jasa usaha atau sering disebut warung. Warung ini yang memiliki kriteria dan radius yang hampir sama dengan radius dan kriteria pertokoan lokal pada *neighborhood unit*. Selain toko/ warung, fasilitas untuk berbelanja di lingkungan perumahan seringkali diisi juga oleh pedagang kaki lima dan pedagang keliling. Keberadaan pedagang kaki lima dan keliling tidak selamanya merugikan karena dapat berperan sebagai pendukung interaksi sosial penduduk khususnya untuk kalangan menengah ke bawah.

Maka dari itu, yang bisa disesuaikan dengan fasilitas pertokoan *neighborhood unit* dengan kondisi lokal hanyalah pertokoan berbentuk toko/ warung yang harus ditempatkan pada tengah/ pusat lingkungan yang ditempatkan berdampingan dengan fasilitas lain. Namun keberadaan parkir tersebut seringkali tidak tersedia karena pengadaannya di limpahkan kepada pribadi masing-masing dan maupun berdasarkan swakelola warga setempat. Sisanya seperti pertokoan ruko, pedagang informal, dan pusat pertokoan dan pasar lingkungan dibiarkan tetap mengisi koridor jalan poros perumahan dimana tersedia parkir, pedestrian dan jalur hijau.

Dari analisis tersebut dapat disimpulkan perbedaan dan kesesuaian *neighborhood unit* dengan pedoman teknis yang berlaku di Indonesia terangkum dalam Tabel 5.7

Tabel 5.7 Perbandingan Prinsip-Prinsip *Neighborhood Unit* dengan Kondisi Lokal Ditinjau dari Perbedaan dan Kesesuaiannya

Prinsip	Perbedaan	Kesesuaian
Cakupan wilayah dan hunian	Pada pedomannya tidak ditentukan sarana apa yang menjadi pusat lingkungan	ukuran unit, populasi, jenis hunian, dan batas memiliki kesamaan yang dapat



		sebagai patokan radius.	disetarakan.
			jarak ideal jangkauan pejalan kaki yaitu 400 m dari tengah/ pusat lingkungan
			keberagaman type hunian dan sosial penduduk
Batas		Jalan sebagai batas berbeda dalam hal klasifikasi jalan	Wilayah dibatasi oleh elemen fisik buatan dan alami.
Jaringan jalan internal		Tidak seluruh jalan internal dilengkapi dengan jalur pedestrian.	Sistem jaringan jalan perumahan yaitu jalan lokal, lingkungan, dengan kelengkapan pedestrian.
Ruang terbuka		Ketersediaan plaza, kelengkapan jalur pejalan kaki dan jalur <i>greenway</i> .	Radius dan kriteria penempatan ruang terbuka (taman bermain dan lapangan olahraga) pada tengah kelompok hunian yang tidak menyebrang dan berdampingan dengan fasilitas lain (khususnya area institusi)
Area Institusi			
1	SD	Radius berjalan kaki	Kriteria penempatan di tengah kelompok hunian, tidak menyeberang jalan utama, dan berdekatan dengan area institusi lain, pertokoan dan ruang terbuka
2	Fasilitas Peribadatan	Jenis fasilitas peribadatan, dan radius berjalan kaki	Kriteria penempatan yang tersebar di tengah kelompok hunian, tidak menyeberang jalan utama, dan berdekatan dengan area institusi lain.
3	Pemerintahan	Beberapa jenis fasilitas pemerintahan yang sesuai dengan skala RW seperti balai pertemuan dan pos keamanan	Kriteria penempatannya yaitu pada pusat/ tengah lingkungan bersamaan dengan ruang terbuka
Pertokoan Lokal		Pertokoan yang bersifat informal, ketersediaan parkir, pedestrian dan jalur hijau.	Kriteria penempatan yang berada pada pusat/ tengah lingkungan dan berdekatan dengan fasilitas lain

Kesimpulan perbedaan dan kesesuaian yang di dapatkan dari prinsip-prinsip *neighborhood unit* dapat memberikan petunjuk dalam penerapannya kedalam konteks lokal. Kesesuaian yang dimiliki dapat dijadikan sebagai aspek kelokalan yang mampu menunjang terbentuknya suatu *neighborhood unit* di



lingkungan perumahan. Sedangkan untuk perbedaan yang ada dapat dijadikan acuan untuk penyesuaian maupun memberikan masukan konsep agar di dapatkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan konteks lokal.

Hasil yang didapatkan dari konteks lokal prinsip-prinsip *neighborhood unit* berisi kesesuaian dari penataan lingkungan fisik lebih kepada aspek cakupan wilayah, hunian dari batas lingkungan dapat sesuai dengan cakupan dari administrasi RW hanya saja dalam pedoman pembentukannya tidak ada penataan fisik khusus akan hal ini. Klasifikasi terkait dengan jaringan jalan juga memiliki kesesuaian tetapi perlu adanya penyesuaian yang bisa menunjang interaksi sosial. Beberapa hal yang terkait dengan kriteria penempatan fasilitas lingkungan memiliki kesesuaian namun radius dan jenis fasilitas yang berbeda disebabkan dari kebiasaan dan kebutuhan yang berbeda pula untuk tiap tempat sehingga dalam penelitian ini akan didiskusikan lebih mendalam melalui studi kasus yang ada pada perumahan nasional. Hal ini berguna agar lebih mampu menemukan penyesuaian konsep *neighborhood unit* sesuai dengan konteks lokal yang dapat menunjang interaksi sosial.



## **BAB 6**

### **PENATAAN LINGKUNGAN FISIK YANG MENUNJANG INTERAKSI SOSIAL DI PERUMNAS BUMI TAMALANREA PERMAI (BTP) DITINJAU DARI PRINSIP-PRINSIP *NEIGHBORHOOD UNIT***

#### **6.1 Pemilihan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai sebagai Lokasi Penerapan Prinsip *Neighborhood Unit***

Penelitian ini memfokuskan kepada kondisi yang berlaku di Perumnas mengingat banyaknya kebijakan dan peraturan bidang perumahan yang ada di Indonesia. Perumnas adalah salah satu dari prakarsa sektor formal dalam pembangunan perumahan di Indonesia. Dimana segala tindakan dalam pembangunannya mengikuti aturan yang ditetapkan suatu otoritas. Perumnas adalah salah satu instansi yang awalnya didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Seiring dengan perkembangannya, hunian Perumnas sudah menarik konsumen golongan menengah ke atas.

Tugas Perumnas selain melakukan perencanaan dan pembangunan perumahan formal baik *landed house* maupun rumah vertical juga berperan mengatasi berbagai kendala seperti pembiayaan, perijinan biaya tinggi, keterpaduan prasarana dan kelengkapan fasilitas. Dengan fungsinya yang sangat kompleks dan berpengaruh tersebut maka semakin memiliki harapan dan kepastian untuk diterapkannya pedoman baru dalam pembangunan perumahan dan perkotaan.

Pemikiran mengenai kuatnya hubungan sosial bagi masyarakat kelas menengah ke bawah juga merupakan salah satu alasan pemilihan. Hal ini didukung oleh pendapat Hariyono (2007) mengenai aktivitas ruang publik di Indonesia yang umumnya didominasi oleh masyarakat kelas menengah ke bawah karena memiliki gaya hidup beraktivitas secara komunal di ruang terbuka.



Masyarakat yang bersifat komunal seolah-olah beranggapan bahwa ruang publik atau tempat umum adalah miliknya. Sifat komunal masyarakat menengah ke bawah dapat ditemui pula ketika mereka berada di jalan.

Salah satu proyek terbesar yang dibangun oleh Perumnas Regional VII adalah Perumahan Bumi Tamalanrea Permai di Kecamatan Tamalanrea yaitu di sebelah Timur kota Makassar dimana merupakan wilayah perkembangan fisik yang sedang pesat. Lokasi studi juga diidentifikasi sebagai pusat lingkungan 1 dalam struktur ruang Kota Makassar. Pusat kegiatan lingkungan merupakan penghubung dari pusat kegiatan lokal sehingga fungsinya dibutuhkan sebagai pendukung pembangunan kota.

Dari hasil wawancara dengan pihak perumnas Regional 7, perencanaan perumahan menggunakan pedoman dari Kemenpera dan PU. Selain itu juga dikatakan bahwa tidak mengetahui secara pasti mengenai *neighborhood unit*.

*“neighborhood unit pernah dengar, tapi tidak tahu jelas. Di Perumnas semua pedoman mengikuti menpera dan PU. Meskipun ada pedoman lain, tidak berdasarkan neighborhood itu.” (Pak Anwar, 2013).*

Pada dasarnya Perumnas sebagai BUMN memang harus mengacu pada kebijakan dan peraturan yang dikeluarkan oleh Menpera dan Menteri PU (Santosa, dalam Budihardjo 2009). Karena pembangunan lokasi studi dilaksanakan sejak tahun 1988 maka peraturan yang digunakan dan berlaku saat itu sudah berubah dengan kondisi sekarang.

## **6.2 Karakteristik Perumahan Nasional Bumi Tamalanrea Permai**

### **6.2.1 Pembagian Blok Lokasi Studi**

Pembebasan lahan Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) dimulai pada tahun 1988 dan dibangun pada tahun 1989 dengan luas lahan awal  $\pm 260$  Ha melalui beberapa tahap pembangunan dan terdiri dari 19 blok. Dibawah Tabel 6.1 yang memperlihatkan pembagian blok lokasi studi.



Tabel 6.1 Pembagian Blok di Lokasi Studi

No	BLOK	RW	Jumlah Unit	Jumlah Penduduk
1	A	T.rea / 7	534	2670
2	B	T.rea / 8	531	2655
3	C	T.rea / 9	282	1410
4	D	T.rea/ 18	56	280
5	E	T.rea/ 19	214	1070
6	F	T.rea/ 16	326	1630
7	G	T.rea/ 10	283	1415
8	H	T.rea/ 11	1.218	6090
9	I	T.rea/ 12	319	1595
10	J	T.rea/ 13	626	3130
11	K	T.rea/ 14	445	2225
12	L	T.rea/ 15	394	1970
13	M	T.rea/ 22	294	1470
14	AA	T.rea/ 17	249	1245
15	AB	T.rea/ 20	93	465
16	AC	Pcrg/12	454	2270
17	AD	Pcrg/ 13	713	713
18	AE	Pcrg/ 16	538	3565
19	AF	Pcrg/ 21	667	3335
<b>Total</b>			<b>8.236</b>	<b>39.203</b>

Sumber : Perumnas Regional VII, 2013

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Anwar, Manager Pemasaran Perumnas BTP mengatakan bahwa dalam penentuan lahan pembangunannya berdasarkan proses perizinan desain tata ruang pengembangan kawasan melalui izin lokasi dari walikota untuk pembebasan lahan dan izin prinsip setelah itu mendapatkan izin pembangunan/ siteplan dari Pemda. Sedangkan dalam penentuan bloknya Perumnas dibantu oleh masing-masing kelurahan dan warga dimana prinsipnya mengacu pada Perda tentang pedoman penamaan jalan dan penomoran bangunan. Konsep penataan ruangnya menggunakan sistem terbuka dimana sudah berdasarkan ketentuan sehingga terbuka kemungkinan untuk kluster baru di dukung oleh adanya devisi komersil dalam badan organisasi Perumnas. Selain itu dilakukan pula wawancara oleh salah seorang ketua RW dimana dikatakan bahwa pembagian tiap blok di bagi menjadi satu ORW kecuali blok blok H yang terdiri dari 3 unit ORW.



### 6.2.2 Jenis dan Jumlah Fasilitas Lokasi Studi

Dalam memfasilitasi hunian, Perumnas BTP telah menyediakan berbagai fasilitas yang cukup lengkap dan hingga saat ini masih melakukan pembangunan fasilitas tambahan. Dengan ketersediaan fasilitas tersebut maka kawasan ini tidak pernah sepi dan telah menjadi tujuan penduduk untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari baik dari warga asli BTP maupun yang bukan warga disana.

Fasilitas yang diidentifikasi adalah jenis fasilitas yang masuk dalam prinsip fisik *neighborhood unit* dan teridentifikasi keberadaanya di lokasi studi. Berikut Tabel 6.2 yang memperlihatkan fasilitas dan jumlahnya :

Tabel 6.2 Jumlah Fasilitas di Lokasi Studi

No	Jenis fasilitas	Jumlah Unit	Keterangan
1	SD	6	SD merupakan sekolah negeri yang letaknya menyebar
2	Mesjid	37	Tiap blok memiliki satu hingga tiga mesjid
3	Kantor dan Pemerintahan	5	Terdiri dari kantor polisi, puskesmas, KUA, kantor Perumnas dan kantor Kelurahan Tamalanrea dengan lokasi yang tersebar
4	Pertokoan (minimarket modern dan pasar)	14	10 adalah minimarket modern dan 4 adalah pasar dimana 1 diantaranya adalah pasar sentral.
5	Taman bermain	48	Terdapat 1-3 taman bermain tiap bloknya termasuk yang menyatu dengan lapangan.
6	Lapangan olahraga	12	Terdapat 1 lapangan satu lahan yang luas terdiri dari lapangan bola, lapangan tenis, bulutangkis dan jogging track. 11 diantaranya berada berdampingan dengan mesjid dan

(Analisis Peta Udara dan blockplan BTP, 2014)

Berdasarkan analisis blockplan pada tahap awal pembangunan Perumnas BTP terdapat fasilitas yang terimplementasi melebihi dari yang direncanakan. Seperti fasilitas mesjid, pertokoan, taman bermain dan lapangan. Keberadaan mesjid yang melebihi dari perencanaan adalah karena kebutuhan warga untuk kemudahan pencapaian. Untuk pertokoan karena sifatnya menjamur dari perubahan fungsi hunian sesuai dengan keinginan pemiliknya. Sedangkan taman bermain dan lapangan lebih banyak merupakan pemanfaatan lahan dari ruang terbuka dan sekolah TK yang tidak terimplementasi.



Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan penyediaan fasilitas lingkungan, Perumnas hanya berperan dalam menyediakan tanah matang yang kemudian diberikan oleh Pemda untuk pembangunannya. Sedangkan untuk menentukan lokasi dan kriteria penempatan fasilitas mengacu kepada pedoman dari Kemenpera.

### **6.2.3 Jaringan Jalan Lokasi Studi**

Jalan pada perumahan BTP Terdiri dari jalan lokal sekunder 1, 2 dan 3.

#### **a. Jalan lokal sekunder 1**

Terdiri dari dua jalur yang dipisahkan oleh median jalan selebar  $\pm 1,5$  m. Lebar jalan  $\pm 8$  meter tiap jalurnya dengan ketersediaan trotoar  $\pm 1$  m. Jalan ini linear melalui fasilitas seperti pertokoan (ruko), perkantoran, lapangan bola dengan panjang jalan  $\pm 7$  km dengan kondisi jalan beton dan beraspal.

#### **b. Jalan lokal sekunder 2**

Jalan lokal sekunder 2 dengan lebar jalan  $\pm 6$  meter dengan tanpa trotoar dan median jalan. Jalan ini beraspal dan beberapa terpaving membentuk pola grid pada hunian. Jalan melalui hunian warga dan dapat berhubungan langsung dengan fasilitas sekolah dasar, taman bermain, mesjid dan menghubungkan jalan lokal 1 dan 3. Tidak tersedia trotoar maupun jalur hijau pada jalan ini. Kondisi jalan rata-rata sudah memiliki kondisi yang baik namun kondisi drainase yang kecil sehingga tidak mampu menampung intensitas hujan disaat musim penghujan tiba. Hal ini berdampak pada kerusakan jalan dan genangan yang muncul pada jalan khususnya dengan pekerasan aspal.

#### **c. Jalan lokal sekunder 3**

Jalan lokal sekunder 3 dengan lebar jalan  $\pm 3$  meter dengan kondisi jalan beraspal, paving blok dimana rata-rata memiliki kondisi yang rusak. Jalan ini melalui hunian, fasilitas mesjid dan penghubung jalan lokal lainnya. Tidak tersedia trotoar maupun jalur hijau pada jalan ini. Kondisi jalan hampir sama dengan kondisi pada jalan lokal 2 dimana kekurangan terletak kepada drainase.

Dari kondisi eksisting dibandingkan dengan blockplan jalan lokal sekunder 1 tepatnya jalan ke arah blok AA hingga AD akan menjadi jalan kolektor yang menghubungkan jalan dengan kabupaten lain yaitu Kabupaten



Maros dan Gowa. Menurut hasil wawancara, pedoman terhadap perencanaan jalan mengacu kepada ketentuan dari Departemen Pekerjaan Umum dan Dinas Tata Ruang.

### 6.3 Deskripsi kondisi dan Jarak Fasilitas Lingkungan di Lokasi Studi

Berdasarkan hasil kuessioner di dapatkan bahwa menurut penduduk Bumi Tamalanrea Permai, setuju bahwa kondisi fasilitas yang ada pada lingkungan mereka memiliki kondisi yang baik. Tabel 6.3 memperlihatkan hasil dari jawaban responden.

Tabel 6.3 Kondisi Fasilitas yang Ada Pada Lingkungan Lokasi Studi

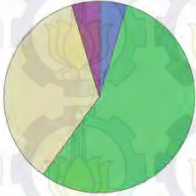
	Frequency	Percent	Diagram
Valid sangat setuju	4	2.7	<p>Diagram pie chart showing the distribution of responses: sangat setuju (2.7%), setuju (52.7%), sedang (37.3%), and tidak setuju (7.3%).</p>
setuju	79	52.7	
sedang	56	37.3	
tidak setuju	11	7.3	
Total	150	100.0	

Mereka yang setuju melihat kondisi fasilitas lingkungan seperti mesjid, sekolah, ruang terbuka dan pertokoan memiliki kondisi yang baik. Mereka yang menjawab sedang maupun tidak setuju melihat lebih kepada kondisi dari ruang terbuka yang tidak termanfaatkan dan tidak terawat dengan baik. Blok D, E, F, J adalah blok yang respondennya lebih banyak menjawab sedang dan tidak setuju. Berdasarkan hasil observasi kondisi pada beberapa ruang terbuka seperti lapangan pada blok-blok tersebut dibiarkan ditumbuhi tanaman liar sehingga tidak dapat dimanfaatkan fungsinya sebagai tempat berinteraksi.

Untuk mengetahui keterjangkauan fasilitas diberikan pertanyaan mengenai jarak fasilitas dari lingkungan mereka. Sebagian besar responden juga setuju bahwa fasilitas lingkungan yang ada memiliki jarak yang dekat. Jawaban responden terhadap kondisi tersebut terangkum dalam Tabel 6.4



Tabel 6.4 Jarak Fasilitas dari Lingkungan Lokasi Studi

		Frequency	Percent	Diagram
Valid	sangat setuju	7	4.7	
	setuju	83	55.3	
	sedang	53	35.3	
	tidak setuju	7	4.7	
	Total	150	100.0	

Hampir setengah dari responden setuju terhadap jarak fasilitas yang ada pada lingkungan mereka. Mereka yang menjawab sedang maupun tidak setuju berada pada Blok AE yang lokasinya memang lebih jauh dari blok lainnya. Pada Blok AE untuk mencapai berbagai fasilitas seperti sekolah, pusat pertokoan, perkantoran, dan lain-lain mengandalkan kendaraan bermotor.

#### 6.4 Konteks *Neighborhood Unit* dalam Lingkungan Lokasi Studi

##### 6.4.1 Kesesuaian RT / RW Sebagai *Neighborhood Unit* di Lokasi Studi

Berdasarkan analisis sebelumnya yang mengatakan bahwa RT / RW yang menjadi konteks lokal *neighborhood unit* secara umum, maka perlu pemahaman yang sesuai dengan lokasi studi yang merupakan perumahan dengan pengembang pemerintah yakni Perumnas. Untuk mengetahuinya maka diberikan sejumlah pertanyaan tertulis kepada beberapa responden yang merupakan warga dari Perumnas BTP. Pertanyaan yang diajukan berupa pertanyaan yang berisi tentang pendapat mereka mengenai kelayakan RT/ RW untuk dijadikan *neighborhood unit*. Dalam daftar pertanyaan, responden diberikan penjelasan terlebih dahulu mengenai pengertian dan tujuan *neighborhood unit* dalam pembentukan lingkungan permukiman dan komunitasnya sehingga responden memiliki pandangan terlebih dahulu mengenai topik dari pertanyaan.

Pernyataan dibawah ini menunjukkan komentar responden terkait dengan kelayakan RT / RW untuk dijadikan *neighborhood unit* di lokasi studi.



“Ya mungkin bisa di bilang begitu, karena berbagai kegiatan di RT/ RW bisa mempertemukan warga meskipun tidak semua warga ikut dalam kegiatan-kegiatan tersebut” (Hasanudin, ketua ORW 17 kel. Pacerakkang)

“Secara fisik, unit RT atau RW telah mewakili pembagian kelompok terkecil di dalam tata masyarakat. Tetapi secara sosial, tidak sedikit dari kelompok RT/RW yang tidak terhubung satu sama lain dan tidak membentuk ikatan sosial yang dapat memenuhi pengertian suatu *neighborhood* yang seharusnya telah melampaui batas-batas fisik pembagian administrasi dan kontrol wilayah.” (Liza, mahasiswi)

Dari jawaban-jawaban tersebut bisa di tarik kesimpulan bahwa RT maupun RW bisa saja mewakili pengertian dari *neighborhood unit* jika memang seluruh warga ikut andil dalam kegiatan yang di laksanakan oleh pengurus RT / RW. Faktor kesibukan antar tetangga dan perbedaan ide bisa jadi menjadi alasan ketidakikutsertaan beberapa warga.

Dengan berkembangnya teknologi komunikasi dan informasi yang semakin populer dengan media sosialnya, semua orang terhubung dalam hubungan bertetangga yang tidak selamanya melalui kontak fisik. Di luar batas-batas fisik administrasi RT maupun RW pertukaran ide melalui media sosial yang menghubungkan orang-orang yang saling berjauhan justru membentuk kohesi sosial yang lebih erat dibanding dengan pertetanggaan fisik namun tidak pernah terjadi interaksi sosial.

Maka dari itu, solusi yang di butuhkan adalah untuk menumbuhkan semangat berinteraksi sosial terlebih dahulu agar timbul keakraban terhadap tetangga sehingga dapat mendorong keikutsertaan seluruh warga. Dari sini lah pentingnya penerapan konsep *neighborhood unit* yang memperhatikan prinsip-prinsip fisik yang menjadi tujuan utama dari konsep ini.

#### **6.4.2 Kesesuaian Prinsip-Prinsip Fisik *Neighborhood Unit* di Lokasi Studi**

Analisis dilakukan untuk menemukan kondisi perumahan berdasarkan prinsip-prinsip fisik konsep *neighborhood unit*. Hal ini berguna untuk mengetahui sejauh mana penyelenggara pembangunan dalam perencanaan lingkungan fisik kawasan perumahan di lokasi studi terhadap prinsip-prinsip fisik



*neighborhood unit*. Dimana akan dapat mengkaji kelebihan dan kekurangan dari aturan/ pedoman tersebut. Berikut lokasi studi yang ditinjau dengan melihat prinsip-prinsip *neighborhood unit* dalam Tabel 6.5 :

Tabel 6.5 Kondisi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai terhadap Prinsip-prinsip Fisik *Neighborhood Unit*

No	Aspek Utama	Pendukung	Kondisi Lokasi Studi
1	Size (ukuran)	Besaran wilayah	Pembagian berdasarkan sertifikat lahan. Hampir tiap blok dibagi ke dalam 1 RW dengan $\pm 56 - 1200$ unit yang berarti 280 – 6090 penduduk
		Populasi	
		Cakupan jenis/tipe hunian	Berbagai type rumah 18, 21, 27, 36, 40, 45, 54, 62, 70, dan ruko dengan sistem tunggal, deret dan kopel tersebar tidak berdasarkan blok.
2	Boundaries (Batas)	Batas fisik	Dibatasi oleh perkampungan, perumahan lain, sawah dan lahan kosong yang sesuai dengan batas-batas RW serta pembebasan lahan oleh Perumnas. Sedangkan batas RW hampir seluruhnya dibatasi dengan jalan lokal sekunder 2
3			
Prinsip-prinsip fisik	Internal Street System (Jaringan Jalan Internal)	Pola Jalan Residential	Pola jalan didominasi oleh pola grid yang mengikuti jalan poros perumahan yang linear.
		Jalan Lokal	Terdiri dari jalan lokal sekunder 1, 2 dan 3 dengan pekerasan beton, aspal dan paving block. Beberapa ruas jalan dalam kondisi yang tidak baik. Jalan lokal 1 dilalui oleh sarana transportasi umum yaitu trayek BTP ke pusat kota.
		Jalan Lingkungan	Jalan lingkungan menghubungkan jalan lokal sekunder 2 dan 3. Kebanyakan jalan lingkungan rusak.
		Pedestrian Access	Pedestrian berupa trotoar di jalan lokal sekunder 1 berukuran 1 m di kedua sisi jalan dengan batas yang sudah tidak jelas dan terputus-putus. Jalur bersepeda sama sekali belum tersedia.
4	Ruang Terbuka	Taman bermain dan Fasilitas olahraga	Tempat bermain tersebar tiap blok yang menyatu dengan sekolah begitupun lapangan bola. Lapangan besar pada sisi jalan utama yang dengan ketersediaan jalan setapak, lapangan tennis, dan lapangan bulu dalam satu lahan. Lapangan volly, takraw, lapangan basket dan lapangan



No	Aspek Utama	Pendukung	Kondisi Lokasi Studi
			lainnya dibuat atas inisiatif warga.
		<i>Greenway (Jalur hijau)</i> dan koridor hijau	Jalur hijau berupa trotoar yang dinaungi pohon begitupun median berupa <i>boulevard</i> $\pm 2$ m yang diisi oleh pohon, tanaman hias dan petunjuk jalan.
5	Area Institusi	Fasilitas pendidikan	Ketersediaan TK pada hampir di tiap blok yang rata-rata berasal dari perubahan fungsi hunian. SD mengikuti radius pelayanan. Letak TK dan SD menyebar di pinggir jalan lokal 3 sehingga tidak melintasi jalan utama yang ramai. SMP dan SMU berada pada jalan utama (lokal sekunder) yang dilalui kendaraan umum.
		Fasilitas peribadatan	Mesjid warga tersedia 1-2 untuk tiap bloknya sehingga melebihi radius pencapaian. Untuk sarana peribadatan lain berada di luar lingkungan perumahan.
		Fasilitas pemerintahan	Kantor polisi dan kantor pemasaran perumahan yang berada di sisi jalan utama. Puskesmas dan KUA pada sisi jalan lokal 3
6	Pertokoan Lokal	Fasilitas perdagangan	Warung menyebar pada beberapa titik di lingkungan hunian. Ruko (pertokoan) berjejeran sepanjang jalan lokal 1 dan 2. Sedangkan pasar berada pada jalan lokal 1. Ruko dan pasar memenuhi kriteria yang sesuai.

Dari hasil penjabaran kondisi eksisting dengan prinsip fisik *neighborhood unit* dilakukan analisis dengan penjabaran satu persatu prinsipnya.

a. *Size* (ukuran)

1. besaran wilayah dan cakupan populasi

Besaran wilayah RW dibagi berdasarkan sertifikat lahan dimana penentuan hampir seluruh blok dibagi ke dalam 1 RW dengan jumlah penduduk berkisar  $\pm 56 - 1200$  unit yang berarti  $280 - 6090$  penduduk. Sehingga jumlah ini ada yang tidak sampai dari yang ditentukan oleh ketentuan mengenai besaran dari



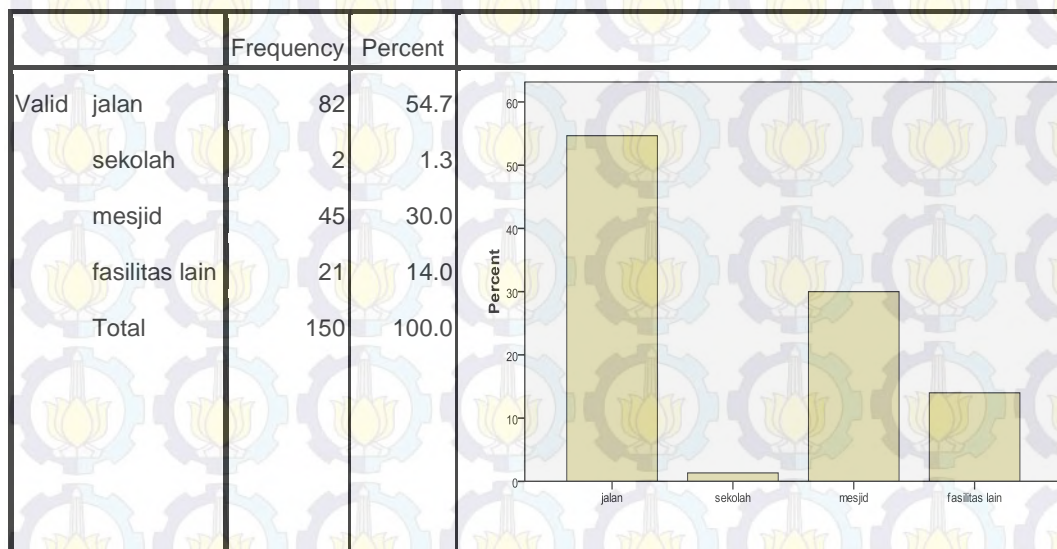
RW yakni berkisar 500 unit (asumsi dari 2500 jiwa penduduk RW). Jumlah populasi ini juga ada yang tidak mencukupi jumlah populasi *neighborhood unit* yaitu 1.700 dan 10.000 penduduk. Sehingga untuk mencapai ukuran *neighborhood* yang ditentukan maka dari itu diperlukan penggabungan beberapa RW dalam lokasi studi untuk RW yang tidak cukup dari jumlah hunian dan populasi yang di tentukan dengan mengikuti beberapa kriteria lain seperti radius dari pusat lingkungan yang tidak menyebrang jalan utama lingkungan perumahan.

Dari hasil wawancara kepada sejumlah warga di lokasi studi, merekapun seringkali berjalan kaki pada radius 400 meter. Terlebih kepada anak sekolah dasar yang sekolah pergi dengan berjalan kaki meskipun letaknya bukan berada di blok mereka. Sehingga kriteria radius 400 m berjalan kaki bisa di gunakan dalam lingkungan lokasi studi. Sedangkan, untuk mendapatkan pusat lingkungan yang berguna sebagai pendukung interaksi sosial penduduk maka harus dilakukan penalaran yang lebih dalam yaitu melalui wawancara kepada 150 responden (n=150). Responden diberikan pertanyaan berupa 1) ‘Dimana tempat kegiatan interaksi sosial Anda yang paling sering berlangsung’, kemudian pertanyaan ‘penataan fisik lingkungan seperti apa yang paling mengakomodir kegiatan interaksi sosial anda’, dan untuk menunjang jawaban mereka maka diberikan pula pertanyaan mengenai harapan mereka yaitu ‘fasilitas apa yang perlu ditambah/ diperbaiki untuk memfasilitasi kegiatan interaksi sosial Anda di lingkungan anda?

Berikut hasil dari jawaban responden dari pertanyaan tentang tempat kegiatan interaksi sosial penduduk yang paling sering berlangsung’ yang bisa menjadi patokan untuk menentukan pusat/ tengah lingkungan terlihat pada Tabel 6.6



Tabel 6.6 Tempat Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi



Dari wawancara ini di dapatkan bahwa warga di lokasi studi paling sering berinteraksi di jalan (54,7%). Alasan kemudahan bertemu dan fleksibilitas menjadi alasan terbanyak. Selain itu, beberapa mengatakan bahwa interaksi di jalan agar dapat sekaligus melihat keadaan dan aktivitas yang terjadi di lingkungan seperti mengawasi kegiatan bermain anak dan berbelanja pedagang sayur keliling. Jawaban yang terbanyak ke dua adalah fasilitas peribadatan yaitu mesjid (30%). Hal ini karena intensitas penggunaan mesjid tiap waktu shalat sehingga tidak jarang bertemu tetangga dan interaksi pun terjadi. Selain waktu shalat, mesjid juga digunakan sebagai tempat komunitas pengajian untuk melaksanakan pengajian tiap minggunya.

Namun dari hasil observasi lapangan dan telaah peta satelit ditemukan bahwa keberadaan mesjid pada hampir tiap blok/ RW berjumlah 1 hingga 3 mesjid karena kebutuhan warga. Sehingga dalam penerapannya, lokasi mesjid tetap mengikuti kriteria dari SNI yaitu ditempatkan menyebar pada tengah kelompok tetangga dan tidak menyebrang jalan raya poros dalam tiap lingkungan RW nya.

Dari kenyataan tersebut maka masih di perlukan penalaran yang lebih untuk mencari pusat lingkungan ini. Sehingga dilakukan wawancara kepada sejumlah responden (n=150) dan diberikan pertanyaan mengenai penataan fisik



lingkungan seperti apa yang paling menunjang kegiatan interaksi sosial. Berikut Tabel 6.7 yang memperlihatkan hasil dari wawancara respondennya :

Tabel 6.7 Penataan Fisik Lingkungan yang Mengakomodir Kegiatan Interaksi Sosial di Lokasi Studi

Penilaian		Frequency	Percent	Bar Chart
Valid	Homogenitas/heterogenitas	11	7.3	
	Pola jalan dan batas lingkungan yang jelas	80	53.3	
	Ketersediaan fasilitas rekreasi dan bermain	54	36.0	
	Lainnya	5	3.3	
	Total	150	100.0	

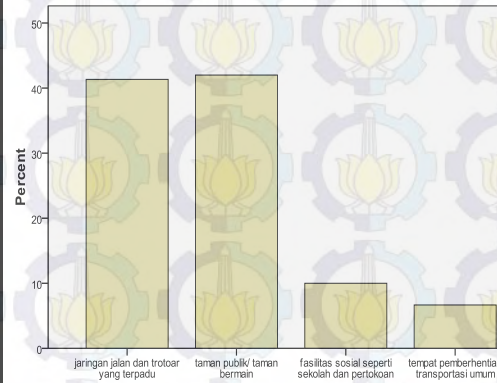
Jawaban akan penataan fisik yang paling berpengaruh dengan interaksi sosial masih terkait dengan jaringan jalan yaitu pola jalan dan batas lingkungan yang jelas (53,3%). Jawaban ini masih berhubungan dengan pertanyaan sebelumnya terkait tempat interaksi yang paling sering berlangsung. Jawaban terbanyak ke-dua adalah ketersediaan fasilitas rekreasi dan bermain (36%). Sebagian besar menganggap bahwa dengan adanya fasilitas rekreasi dan bermain maka akan mendorong mereka kepada interaksi sosial yang lebih intensif selain itu bisa dimanfaatkan untuk anak-anak bermain.

Tabel selanjutnya (Tabel 6.8) memperlihatkan hasil dari pertanyaan ketiga dimana berfungsi untuk menunjang pertanyaan sebelumnya yaitu mengenai fasilitas apa yang perlu ditambah/ diperbaiki untuk memfasilitasi kegiatan interaksi sosial di lingkungan mereka. Pertanyaan ini menyangkut harapan warga terhadap keberlangsungan interaksi sosial di lingkungan mereka.

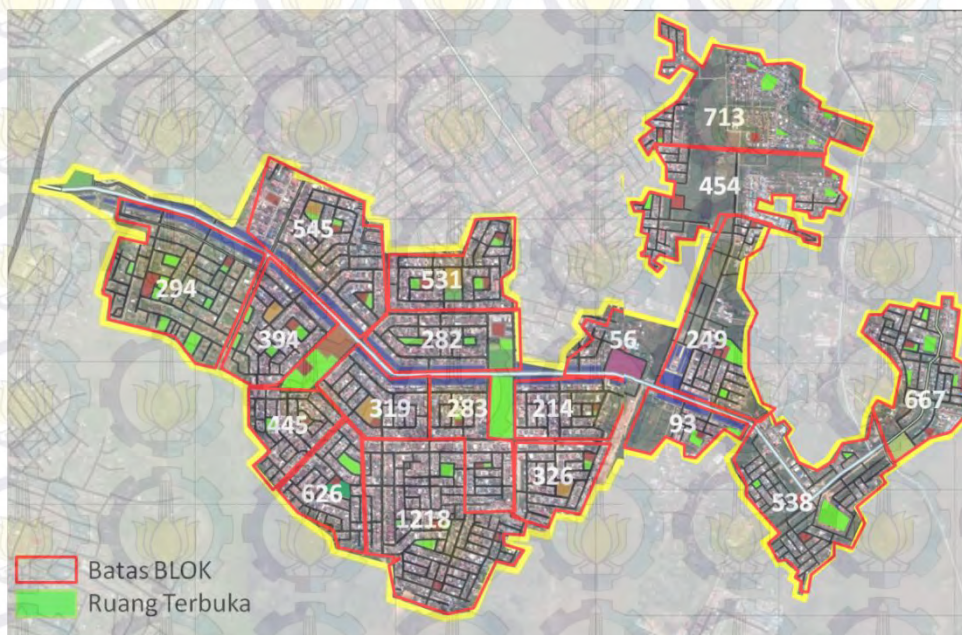


Tabel 6.8 Harapan Penataan fisik Lingkungan yang Menunjang Interaksi

Harapan	Frequency	Percent
Valid jaringan jalan dan trotoar yang terpadu	62	41.3
taman publik/ taman bermain	63	42.0
fasilitas sosial seperti sekolah dan pertokoan	15	10.0
tempat pemberhentian transportasi umum	10	6.7
Total	150	100.0



Jawaban akan kebutuhan jaringan jalan dan trotoar yang terpadu dan taman publik/ taman bermain nyaris menghasilkan jumlah jawaban yang seimbang yaitu sebesar 41,3% dan 42%. Namun pilihan ke-dua yaitu taman publik/ taman bermain yang masuk ke dalam sarana/ fasilitas lingkungan sehingga bisa dijadikan sebagai pusat lingkungan. Gambar 6.1 menampilkan eksisting batas blok/ lingkungan dengan jumlah unit huniannya disertai letak ruang terbuka untuk memperlihatkan kepadatan populasi dan penyebaran ruang terbuka.



Gambar 6.1 Batas Blok di Lokasi Studi (Olahan Data Sekunder, 2014)



## 2. Jenis/ Type Hunian

Tidak diuraikan secara detail mengenai keseragaman ataupun keberagaman penghuni dan type hunian. Homogenitas maupun heterogenitas sosial penghuni berhubungan dengan pendapatannya. Dari data responden (n=150) diketahui bahwa penduduk di lokasi studi memiliki pekerjaan yang beragam yaitu wiraswasta, pegawai negeri, pegawai swasta, mahasiswa, serta banyak pula yang menjadi ibu rumah tangga dan pensiunan. Latar belakang penghuni juga sangat beragam yaitu didominasi oleh suku Bugis Makassar dan suku lain di dalam Sulawesi selatan. Selebihnya merupakan pendatang dari suku Jawa, Toraja, Mandar dan keturunan Cina.

Perumnas pada umumnya merupakan kawasan hunian rumah sederhana. Sehingga apa yang ada di lokasi studi merupakan rumah sederhana dengan berbagai tipe/ ukuran rumah. Lokasi studi memiliki beragam jenis type unit rumah dalam tiap Rwnya dengan penataan yang membaur tetapi saling membentuk kesatuan yang utuh. Biasanya terdiri dari 2 hingga 5 type rumah dari total 13 type dan luasan rumah. Type hunian yang heterogen atau beragam dalam *neighborhood unit* ini dilihat sebagai jalan keluar atas masalah-masalah dari homogenitas lingkungan seperti eksklusivitas.

Dari hasil wawancara responden tentang pertanyaan mengenai penataan fisik lingkungan yang paling menunjang kegiatan interaksi sosial (Tabel 6.5) terdapat pilihan mengenai model perumahan dengan tipe yang sejenis / tipe yang beragam. Ada 11 responden (n=150) yang menjawab pilihan tersebut yaitu 7,3 % dari total keseluruhan. Seluruh responden yang memilih jawaban tersebut dengan maksud memilih model perumahan dengan tipe yang beragam. Alasan yang dikatakan beberapa responden bahwa model rumah maupun perbedaan type tidak mempengaruhi interaksi di antara mereka.

Dari penjelasan di atas maka disimpulkan kesesuaian dan konsep yang dapat diterapkan di lokasi studi (Tabel 6.9).



Tabel 6.9 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Besaran Wilayah dan Jenis

Prinsip-Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	Kesesuaian	Konsep Penerapan Lokasi Studi
Luas dan jumlah populasi	Menyesuaikan radius 400 m dari pusat lingkungan	Penggabungan beberapa RW yang tidak melintasi jalan utama dengan mengikuti kriteria dari radius yang tidak menyebrang jalan utama
Radius	Diterima sesuai konsep <i>neighborhood unit</i>	400 m radius wilayah <i>neighborhood unit</i> dimana warga di lokasi studi sudah terbiasa berjalan kaki sejauh 400 m
Pusat <i>neighborhood</i>	Diterima sesuai konsep <i>neighborhood unit</i>	Ruang terbuka seperti taman bermain maupun lapangan olahraga berada pada pusat lingkungan
Homogenitas ataupun heterogenitas penghuni dan type hunian	Heterogenitas diterima	Karakteristik penghuni dan hunian sangat menunjang

b. *Boundaries* (batas)

Secara keseluruhan perumahan dibatasi oleh perkampungan, perumahan lain, sawah dan lahan kosong yang sesuai dengan batas-batas RW serta pembebasan lahan oleh Perumnas. Sedangkan yang membatasi antara RW hampir seluruhnya dibatasi dengan jalan lokal sekunder 2 dengan lebar jalan  $\pm 6$  meter yang tidak dilengkapi dengan ketersediaan trotoar dan median jalan. Pola jalan ini berpola *grid* dan melengkung dengan pergerakan volume lalu lintas yang rendah. Bagian yang melengkung memiliki keuntungan lebih baik karena mendorong lingkungan yang tenang, aman, kurangnya pergerakan volume lalu lintas. Batas jalan yang melengkung hanya pada Blok A, Blok C, dan Blok I. Gambar dari batas eksisting blok bisa di lihat di gambar pada penjelasan sebelumnya (Gambar 6.1).

Jika dibandingkan dengan batas *neighborhood unit* maka perbedaannya terletak pada lebar jalan karena bukan merupakan jalan arteri. Selain itu, jalan yang membatasi blok pada lokasi studi tidak menyediakan trotoar untuk kenyamanan pejalan kaki sehingga tidak sesuai dengan pedoman SNI dan prinsip *neighborhood unit*. Hanya jalan poros perumahan yang tersedia trotoar meskipun jalannya terputus-putus. Untuk pola jalan *grid* dapat tetap diterima sebagai batas jalan, hal ini bisa dinilai dari contoh penerapan *neighborhood unit* yang ada di Candigarh, India.



Dari hasil wawancara responden mengenai penataan fisik lingkungan yang paling menunjang kegiatan interaksi sosial penduduk (Tabel 6.7), sebagian besar menjawab pola jalan dan batas lingkungan yang jelas yaitu sejumlah 80 responden (n=150) atau 53,5 % dari total keseluruhan jawaban. Sehingga pola jalan dan batas lingkungan yang ada saat ini sudah mampu menunjang kegiatan interaksi sosial mereka meskipun tidak semua jalan dalam kondisi yang baik. Dari penjelasan di atas maka disimpulkan kesesuaian dan konsep yang dapat diterapkan di lokasi studi (Tabel 6.10).

Tabel 6.10 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Batas Lingkungan

<b>Prinsip <i>Neighborhood Unit</i></b>	<b>Kesesuaian</b>	<b>Konsep Penerapan Lokasi Studi</b>
Batas	Dapat menyesuaikan batas dari RW yakni jalan dan bentuk fisik buatan dan alami.	Batas RW berupa jalan lokal sekunder 2 yang di sesuaikan dengan ketentuan dari batas neighborhood unit yaitu ketersediaan pedestrian dan jalur hijau untuk menunjang terjadinya interaksi sosial.

c. *Internal Street System* (sistem jalan internal)

Jalan internal yang tersusun dengan pola grid ini berupa jalan lokal I, jalan lokal II, jalan lokal III, jalan lingkungan dan pedestrian. Jalan lokal 1 merupakan jalan poros perumahan yang sekaligus menjadi titik keramaian tertinggi karena kegunaannya yang bermacam-macam terutama perdagangan. Menurut Lang (2001) kepadatan lalu lintas berhubungan dengan keberlangsungan interaksi di lingkungan dimana semakin padat lalu lintas maka semakin kurang interaksi yang terjadi. Di lokasi studi jalan poros (lokal 1) ini ditemukan pada beberapa titik interaksi sosial yaitu pada pedagang kaki-lima dan di halte angkutan umum. Hal tersebut tentu berbeda karena keberadaan pedagang kaki lima yang memang menjadi karakteristik perumahan di Indonesia.

Jalan yang menghubungkan penghuni dengan lingkungan lain (RW lain) dan yang menghubungkan fasilitas-fasilitas lingkungan adalah jalan lokal 2. Namun pada jalan lokal 2 ini tidak tersedia jalur khusus pejalan kaki (pedestrian) yang mampu menghubungkan fasilitas dengan kelompok hunian. Ketidaktersediaan jalur pejalan kaki yang terintegritas pada lokasi studi memberi



perbedaan dengan konsep dari *neighborhood unit*. Eksisting jalan internal lokasi studi bisa di liat pada Gambar 6.2



Gambar 6.2 Jalan Internal Perumahan di Lokasi Studi (Olahan Data Sekunder, 2014)

Untuk mengetahui pentingnya penataan jalan internal bisa dilihat dari hasil wawancara responden mengenai harapan responden terhadap fasilitas apa yang perlu ditambah/ diperbaiki untuk dapat memfasilitasi kegiatan interaksi sosial di lingkungan mereka (Tabel 6.6). Salah satu jawaban terbanyak adalah kebutuhan jaringan jalan dan trotoar yang terpadu yaitu sebesar 41,3 % atau sejumlah dengan 62 responden. Jawaban ini ditunjang dengan pengamatan dimana terlihat banyak titik jalan yang digunakan anak-anak untuk bermain dan orang tua yang saling bertegur sapa. Hal tersebut terjadi akibat kurangnya tempat bermain maupun wadah lain yang terjangkau bagi mereka untuk bermain dan berinteraksi.

Masalah lain yang mendukung alasan dari jawaban ini adalah dari kondisi jalan lokal sekunder 2 dan 3 dan jalan lingkungan yang pada umumnya menghubungkan hunian dengan hunian lain masih banyak memiliki kondisi yang buruk terlebih lagi menyangkut drainase. Sehingga jalan yang menurut mereka menunjang interaksi sosial mereka harus diperbaiki agar aktivitas mereka lebih aman dan nyaman. Dari sini dapat disimpulkan bahwa jaringan jalan dan trotoar yang terpadu penting bagi mereka untuk menunjang interaksi mereka karena di jalan lah sebagian besar penduduk lokasi studi berinteraksi. Sehingga jalur khusus pejalan kaki (pedestrian) yang mampu menghubungkan kelompok hunian penting



diterapkan. Tabel 6.11 memperlihatkan kesesuaian dan konsep penerapan dari prinsip ini.

Tabel 6.11 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Sistem Jalan Internal

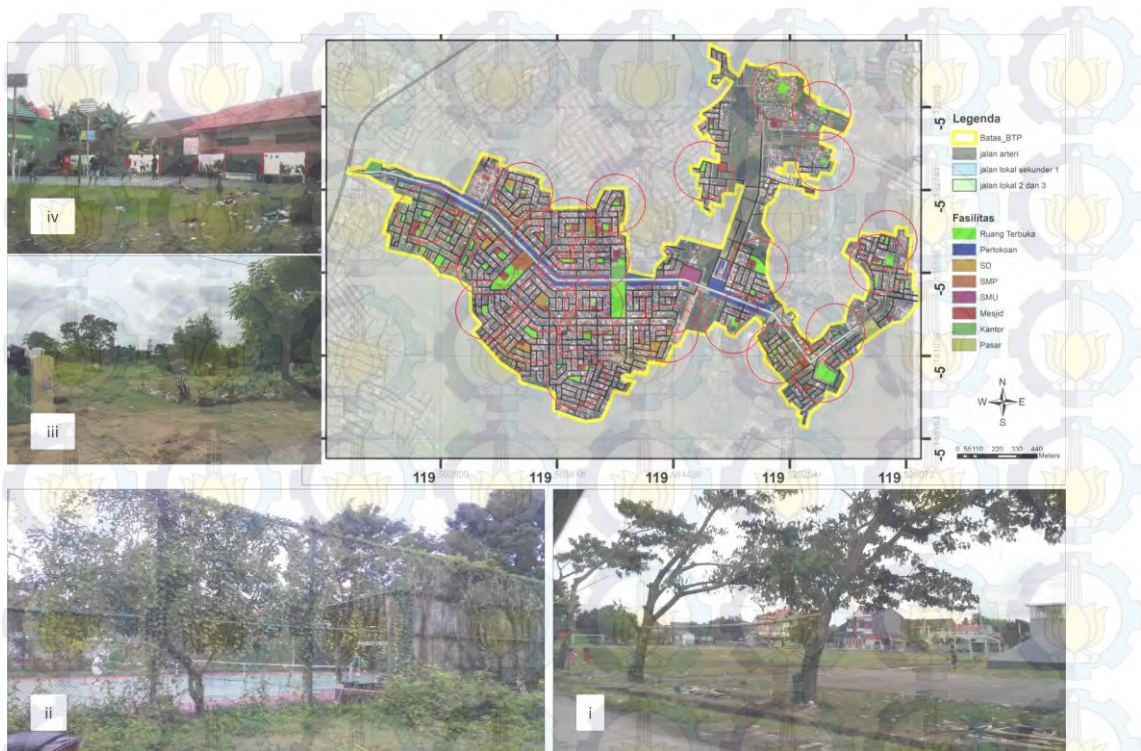
Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	Kesesuaian	Konsep Penerapan Lokasi Studi
Sistem jalan internal	Diterima untuk ketersediaan pedestrian pada jalan yang menjadi batas <i>neighborhood</i> karena kebutuhan dari warga untuk berinteraksi	Selain jalan utama perumahan, pedestrian di letakkan pada Jalan lokal 2 yang menjadi batas lingkungan agar mendukung aktivitas interaksi sosial mereka yang banyak terjadi di jalan.

d. *Open space* (ruang terbuka)

Dari analisis sebelumnya tentang pusat radius 400 m berjalan kaki di temukan bahwa ruang terbuka berupa taman bermain dan lapangan olahraga sesuai untuk di jadikan pusat lingkungan karena merupakan jawaban ke dua terbanyaknya kedua sebagai tempat yang menunjang interaksi sosial penduduk. Hal ini di tunjang dengan penemuan pada kasus Radburn dimana daya tarik untuk berinteraksi yang paling banyak ditemui adalah fasilitas rekreasi dan taman bermain untuk anak-anak (Patricios, 2002). Fasilitas olahraga dan lapangan/taman terbuka di lokasi studi tersebar pada beberapa titik di tiap RW nya. Maka fasilitas olahraga dan lapangan di lokasi studi memiliki jarak pelayanan yang melebihi pedoman yang di tentukan oleh SNI yaitu 1.000 m dan prinsip *neighborhood unit* 400 m.

Pada lokasi studi, taman terbuka sekaligus dimanfaatkan sebagai fasilitas olahraga warga dan lebih banyak bergabung/ berdampingan dengan fasilitas pendidikan dan peribadatan (lihat Gambar 6.3). Pada foto (i) dan (ii) adalah lapangan bola dan lapangan tenis dalam satu lahan yang berada pada tengah perumahan. Foto (iii) adalah ruang terbuka yang dimanfaatkan sebagai taman bersama di blok I tepatnya berada di samping mesjid, sedangkan foto (iv) merupakan lapangan bulu tangkis di samping mesjid yang dimanfaatkan untuk bermain bola.





Gambar 6.3 Radius Ruang Terbuka di Lokasi Studi (Olahan Data Sekunder, 2014)

Dari hasil analisis peta satelit dan hasil observasi keberadaan ruang terbuka memang cukup banyak tersebar di tiap blok, tetapi yang dimanfaatkan sebagai taman bermain dan lapangan olahraga rata-rata hanya ada satu tiap bloknya. Sisanya ruang terbuka hijau dan di biarkan begitu saja hingga ditumbuhi rumput liar yang tinggi. Namun ada juga yang dimanfaatkan dengan baik seperti digunakan sebagai kebun bersama.

*Greenway (Jalur hijau)* dan koridor hijau di lokasi studi berupa berupa trotoar yang dinaungi pohon dan median berupa *boulevard*  $\pm 2$  m yang diisi oleh pohon, tanaman hias dan petunjuk jalan meskipun keberadaanya tidak merata. Jalur hijau yang ada tidak dilengkapi dengan jaringan transportasi pejalan kaki yang menyediakan ruang rekreasi publik sekaligus seperti yang difungsikan dari *neighborhood unit*.

Penduduk berpendapat bahwa ketersediaan fasilitas rekreasi dan bermain merupakan alasan terbanyak untuk fasilitas sosial yang menunjang interaksi sosial yang lebih intensif selain itu bisa dimanfaatkan untuk anak-anak bermain. Sedangkan harapan penduduk terhadap keberlangsungan interaksi sosial di



lingkungan sebagian besar menjawab taman publik/ taman bermain. Hal ini karena ruang terbuka pada lokasi studi hanya beberapa yang dimanfaatkan. Tabel 6.12 memperlihatkan kesesuaian dan konsep penerapan dari prinsip ini.

Tabel 6.12 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Ruang Terbuka

Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	Kesesuaian	Konsep Penerapan Lokasi Studi
Ruang terbuka	Diterima di letakkan pada pusat untuk tempat bermain maupun lapangan untuk keterjangkauan dan penunjang aktivitas interaksi warga.	Salah satu ruang terbuka diletakkan di tengah/ pusat lingkungan sisanya tersebar pada tengah hunian yang bergabung dengan fasilitas peribadatan dan jalur hijau pada jalan utama berdampingan dengan pedestrian

e. *Institution sites* (area-area institusi)

1. Sekolah

Sekolah di lokasi studi yaitu TK, SD, SLTP dan SMU. Namun yang masuk sebagai prinsip *neighborhood unit* adalah nursery, dan SD dimana memiliki peran penting terhadap pembentukan *neighborhood*. Fasilitas *nursery* tidak ada di lokasi studi. Untuk radius dari Sekolah Dasar di lokasi studi adalah kurang dari  $\frac{1}{4}$  mil (400 m) karena terlihat radiusnya saling tumpang tindih sehingga jelas tidak sesuai dengan radius dari SNI yakni 1000 m<sup>2</sup> dan juga radius dari *neighborhood unit* yakni  $\frac{1}{4}$  mil. Kriteria lokasi serta penyelesaiannya memiliki kesamaan yaitu berada di jalan lokal 3 sehingga tidak perlu menyebrang jalan utama perumahan.

SD dapat diakses dengan berjalan kaki melalui bahu jalan lokal 2 dan lokal 3 namun tidak tersedia pedestrian. Apabila SD berada di tepi radius (mengikuti perkembangan *neighborhood unit* yang sesuai dengan konteks lokal secara umum) maka lokasi studi bisa memiliki 7 *neighborhood unit*. Berikut Tabel 6.13 lokasi studi jika SD terletak di tepi dari radius  $\frac{1}{4}$  mil (400m) :

Tabel 6.13 Cakupan Neighborhood Unit berdasarkan Radius SD

No	Nama SD	Cakupan Radius
i	SD Inpres Tamalanrea 6 ( blok F)	Seluruh Blok F, Blok E, dan Blok G, setengah blok I
		seluruh Blok D dan Blok AB, setengah Blok F, Blok E,



No	Nama SD	Cakupan Radius
		dan Blok AA,
ii	SD Inpres Tamalanrea 5 (Blok J)	Seluruh Blok J dan Blok H
iii	SD Inpres Tamalanrea 2 (blok I)	Seluruh Blok L dan Blok K, setengah Blok I,
iv	SD Inpres Tamalanrea 1 (blok L)	Seluruh Blok M, setengah Blok L dan Blok A
v	SD Inpres Tamalanrea 3 (blok A)	Seluruh Blok A, setengah Blok B dan Blok C
vi	SD Inpres Tamalanrea 4 (blok B)	Setengah Blok B, Blok C dan Blok D

Gambar 6.4 memperjelas letak radius Sekolah Dasar di lokasi studi.



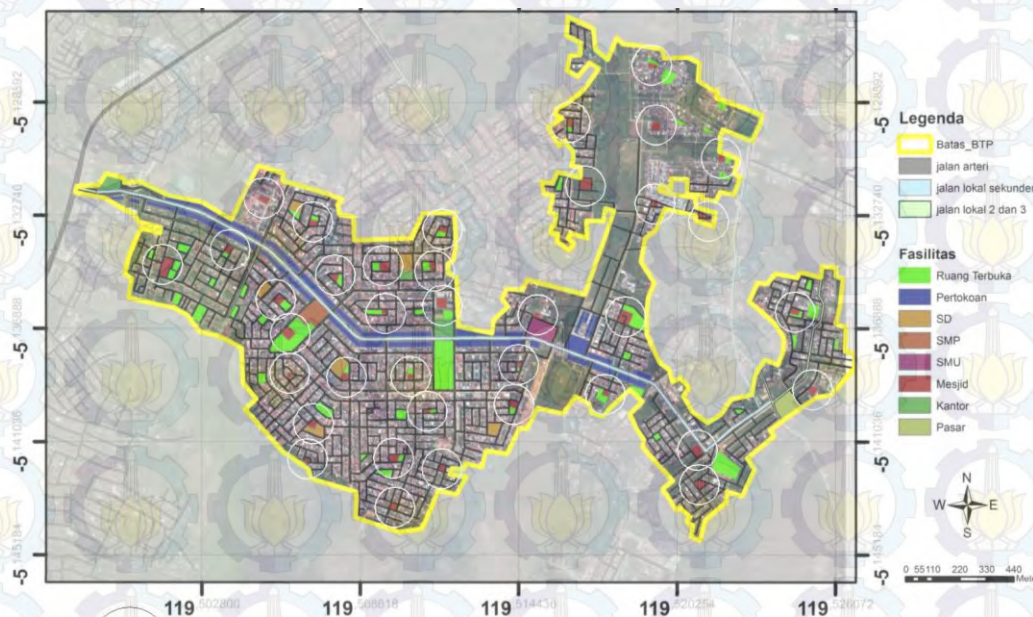
Gambar 6.4 Radius pada Tepi SD di Lokasi Studi

Berdasarkan tabel diatas, dari ketujuh *neighborhood unit* terdapat satu titik radius yang melewati jalan poros perumahan yaitu pada blok D dan AA. Sehingga tidak bisa memenuhi kriteria penempatannya dan perlu penataan konsep yang sesuai yaitu dengan pentaan letak kembali dan penambahan untuk sekolah dasar.



## 2. Tempat Peribadatan (mesjid)

Tempat peribadatan yang ada di lokasi studi hanya berupa mesjid. Sedangkan tempat peribadatan lain misalnya gereja berada di sisi luar pintu gerbang perumahan. Mesjid melayani lebih dari satu Blok/ RW karena terdapat satu hingga tiga mesjid dalam tiap blok/ RW. Sehingga tentu bahwa radiusnya melebihi dari pedoman SNI dan ketentuan dari prinsip *neighborhood unit* yaitu 800 m dan 1000 m. Namun lokasinya memiliki kriteria penempatan yang sesuai yaitu berada pada sisi jalan lokal di tengah-tengah hunian sehingga mudah di akses dan tidak perlu menyebrang jalan poros perumahan (lihat Gambar 6.5).



Gambar 6.5 Radius Mesjid di Lokasi Studi

Gambar di atas menggunakan radius 100 m dimana radius ini merupakan radius dari sarana musholla/ langgar dalam pedoman SNI. Keberadaan mesjid yang lebih dari satu ini sesuai dengan kebutuhan warga berdasarkan dari prioritas di Musrembang. Hasil dari analisis peta eksisting (satelit) dan block plan, lahan yang digunakan untuk membangun mesjid yang lebih dari satu tersebut merupakan lahan yang awal peruntukannya bagi fungsi ruang terbuka (taman bermain) dan sekolah taman kanak-kanak yang lokasinya menyebar. Radius dari penempatan mesjid pada lokasi studi dapat memenuhi kriteria karena tidak saling tumpang tindih dan berada pada jangkauan warga yang tidak harus menyebrang

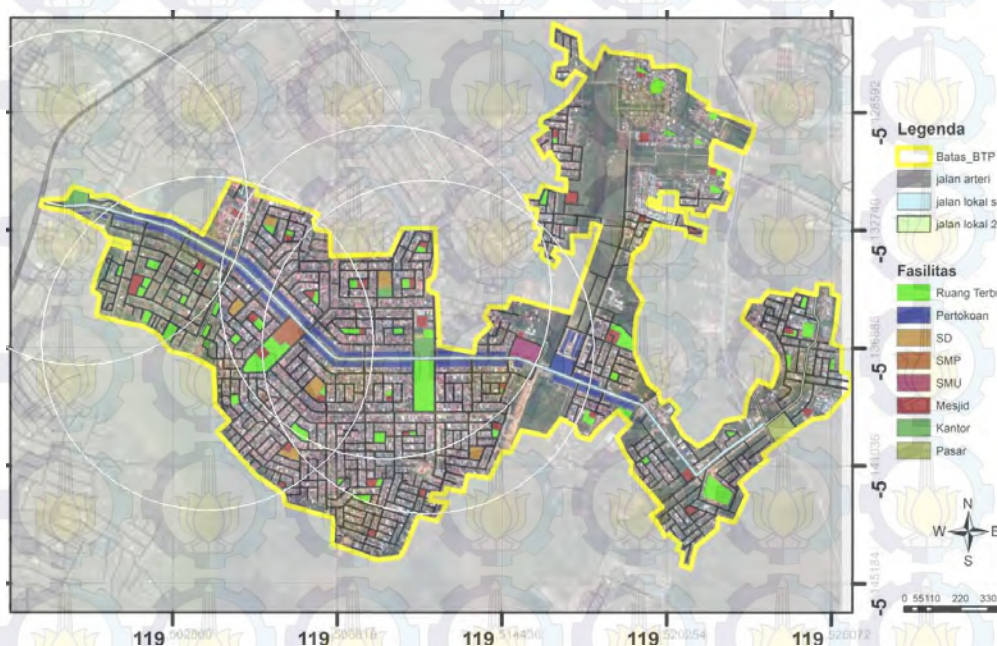


jalan utama. Namun, pada beberapa titik mesjid perlu penyesuaian kembali agar lokasinya lebih merata.

### 3. Fasilitas Pemerintahan

Fasilitas pemerintahan seperti kantor polisi, kantor pemasaran perumahan dan kantor kelurahan Tamalanrea yang berada di sisi jalan utama. Letak ini sudah sesuai dengan kriteria dari SNI yang menempatkan fasilitas tersebut pada jalan yang dijangkau dengan kendaraan umum dan mempertimbangkan kemudahan jangkauan dari lingkungan luar. Sedangkan Puskesmas dan KUA berada pada sisi jalan lokal 3 pada tengah hunian warga. Seharusnya lokasi fasilitas tersebut juga berada pada jalan yang mudah dicari dan dijangkau dengan kendaraan umum.

Pada konsep *neighborhood unit* fasilitas institusi seperti ini di tempatkan dalam satu lahan yang berada pada salah satu tepi dengan radius 800 m. Namun berdasarkan SNI, fasilitas-fasilitas yang disebutkan di atas merupakan fasilitas yang diperutukan untuk skala perumahan atau penduduk pendukung sejumlah 30.000 jiwa ke atas dan tidak ditentukan radius pencapaiannya. Sehingga untuk penerapannya, bisa menggabungkan radius dan kriteria dari konsep *neighborhood unit* dan pedoman SNI yaitu dengan menempatkan fasilitas institusi pada radius yang sesuai untuk mencakupi wilayah perumahan. Letak dan radius eksisting bisa di lihat pada Gambar 6.6 di bawah ini.



Gambar 6.6 Radius Fasilitas Pemerintahan di Lokasi Studi



Fasilitas pemerintahan yang sesuai dengan skala RW adalah balai pertemuan warga dan pos keamanan yang ditempatkan pada tengah/ pusat kelompok hunian. Dimana pada lokasi studi tidak semua RW memiliki atau bahkan tidak tersedia. Balai pertemuan warga pada umumnya menggunakan mesjid ataupun menggunakan rumah masing-masing ketua RW. Sedangkan pos keamanan hanya berada pada blok tertentu saja. Dari sini dapat di asumsikan bahwa keberadaan balai pertemuan warga dan pos keamanan pada lokasi studi tergantung dari kebutuhan warga dan berdasarkan swakelola warga tiap RW. Tabel 6.14 memperlihatkan kesesuaian dan konsep penerapan dari prinsip ini.

Tabel 6.14 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Area Institusi

Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	Kesesuaian	Konsep Penerapan Lokasi Studi
Sekolah Dasar	Diterima, di letakkan pada tepi radius yang dapat membagi kepada lingkungan lain.	SD berada pada tepi radius 400 m dan tidak tidak menyebrang jalan utama perumahan.
Tempat Peribadatan (mesjid)	Diterima kriteria penempatan	Kriteri penempatan pada tengah hunian dengan radius 100 m dan tidak menyebrang jalan poros dimana di sesuaikan dengan jumlah mesjid yang ada.
Fasilitas Pemerintahan	Di terima dengan radius 800 m namun letaknya menyesuaikan	Letak fasilitas pemerintahan berada pada tengah keseluruhan lingkungan perumahan.

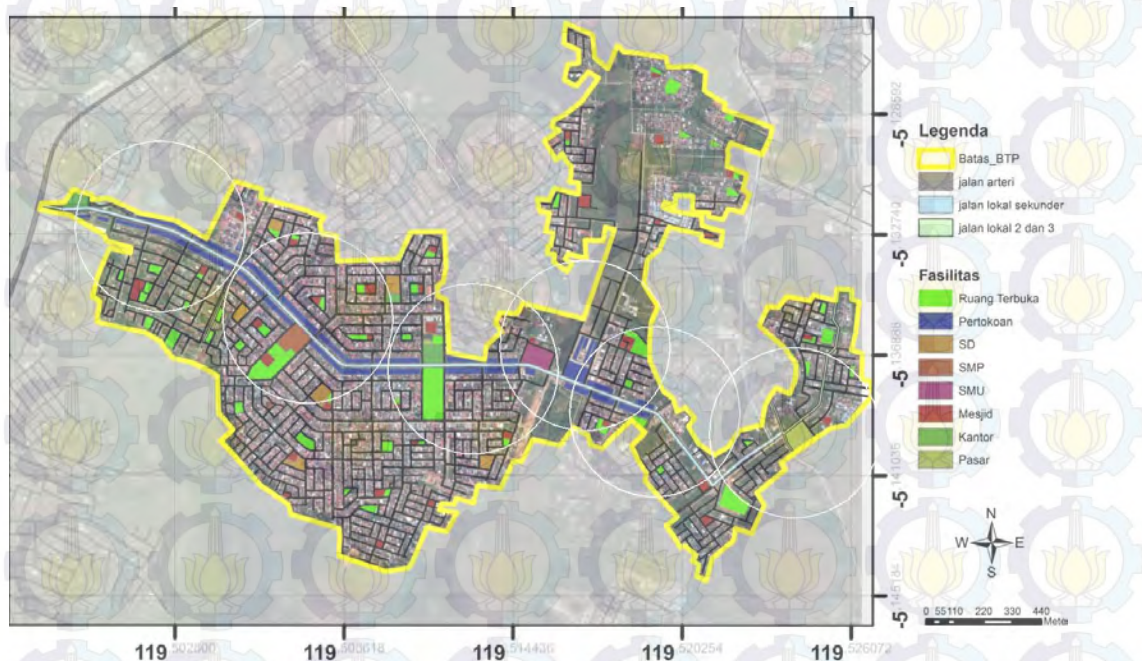
f. *Local shop* (pertokoan setempat)

Letak pertokoan lokal yang ditentukan *neighborhood unit* berada di tengah/ pusat lingkungan dengan radius 400 m. Radius tersebut hampir mendekati radius dari pertokoan berbentuk toko/ warung yang di tentukan oleh SNI yang juga terletak pada tengah/ pusat lingkungan yang dapat merupakan bagian dari fasilitas lain. Pada lokasi studi, toko/ warung merupakan bagian yang bersatu dengan rumah tinggal. Sehingga lokasinya tidak semua berada pada tengah lingkungan hunian.

Lain lagi dengan pertokoan yang lebih lengkap seperti pertokoan modern, supermarket, apotek, laundry, salon kecantikan, dan lain-lain. Di lokasi studi, pertokoan tersebut berbentuk ruko (rumah dan toko) mengisi koridor jalan utama



perumahan dan jalan yang di lalui oleh kendaraan umum. Ada pula terdapat beberapa pasar yang satu di antaranya adalah pasar sentral yang terletak di tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir yang luas.



Gambar 6.7 Radius Pertokoan di Lokasi Studi

Kriteria penempatan pertokoan pada sisi jalan utama perumahan sama dengan kriteria lokasi dari pusat pertokoan pada konsep *neighborhood unit*. Untuk pasar lingkungan keberadaannya hanya muncul pada pagi hingga sore hari dimana memanfaatkan lahan pada pinggir jalan lokal 2 yang dekat dengan jalur kendaraan umum. Pasar lingkungan ini tidak menyediakan parkir khusus untuk kendaraan bermotor. Sehingga keberadaannya perlu mengikuti kriteria dari penempatan pusat pertokoan dalam konsep *neighborhood unit*.

Pada lokasi studi kegiatan perdagangan juga diisi oleh kegiatan jual-beli informal yaitu pedagang kaki lima dan pedagang keliling. Pedagang kaki lima ikut menghiasi koridor jalan utama terutama di bagian depan perumahan. Mereka menawarkan berbagai kebutuhan sehari-hari baik berupa sandang maupun pangan. Sedangkan pedagang keliling khususnya penjual sayur keliling membawa pengaruh yang cukup besar untuk interaksi sosial warga. Dari hasil wawancara, di katakan bahwa ibu-ibu khususnya ibu rumah tangga seringkali berinteraksi



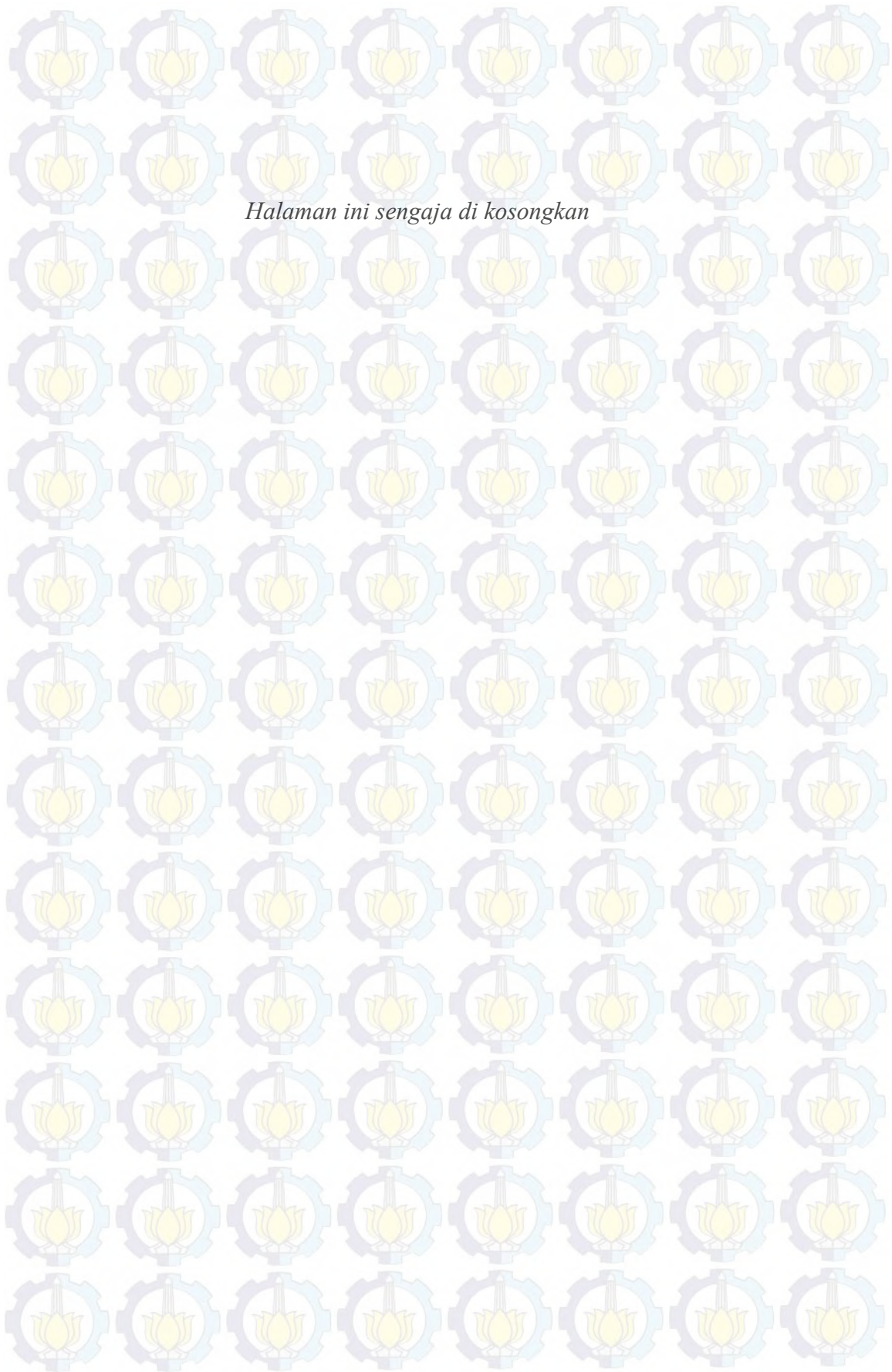
dengan tetangga mereka saat bersamaan membeli sayur yang lewat di jalan depan rumah mereka.

Dibawah ini Tabel 6.15 adalah kesimpulan dari kesesuaian dan konsep penerapan yang dapat di terapkan untuk prinsip pertokoan lokal di lokasi studi.

Tabel 6.15 Kesesuaian dan Konsep Penerapan dari Pertokoan Lokal

<b>Prinsip <i>Neighborhood Unit</i></b>	<b>Kesesuaian</b>	<b>Konsep Penerapan Lokasi Studi</b>
Pertokoan Lokal	Diterima, pertokoan lokal pada tengah/pusat <i>neighborhood unit</i> dan pusat pertokoan pada tengah di sisi jalan utama perumahan	Jenis pertokoan menyesuaikan. Untuk pertokoan lokal pada pusat <i>neighborhood</i> berbentuk warung/toko dengan radius 400 m. Pusat pertokoan seperti ruko dan pasar pada sisi jalan utama perumahan







## **BAB 7**

### **PENGARUH PENATAAN LINGKUNGAN DAN PELAYANAN FASILITAS DI PERUMNAS BTP TERHADAP INTERAKSI SOSIAL PENGHUNI**

#### **7.1 Interaksi Sosial dan hubungannya dengan Lingkungan dan Penghuni**

Dalam konsep *neighborhood unit*, interaksi sosial merupakan salah satu tujuan Perkembangan dari *neighborhood unit* dengan konsisten menghasilkan interaksi sosial *face-to-face* sehingga secara tidak langsung mampu memperbaiki kehidupan sosial dan politik lingkungan penghuninya (Perry, 1939 dalam Patricios, 2002). Sehingga interaksi sosial yang di tinjau dari tujuannya memiliki hubungan yang erat dengan kehidupan seseorang bukan hanya berkaitan dengan penataan lingkungan fisik semata.

Forrest dan Kearns (2001, dalam) menjelaskan bahwa pandangan secara luas di lingkungan relatif lebih penting bagi banyak oleh orang dari masyarakat berpenghasilan rendah dibandingkan dengan masyarakat di wilayah yang memiliki penghasilan tinggi. Hal ini di sebabkan karena tingginya tingkat pengangguran, tingginya tingkat orang tua tunggal dan mungkin tingginya jumlah pensiunan, dimana menyebabkan warga di lingkungan berpendapatan rendah menghabiskan lebih banyak waktu di lingkungan mereka daripada penduduk lingkungan berpendapatan tinggi yang lebih banyak beraktivitas di luar lingkungan mereka.

Atkinson dan Kintrea (2000) menemukan bahwa perempuan cenderung lebih terlibat dalam lingkungan daripada pria, terlepas dari kepemilikan. Begitu pula yang berkaitan dengan usia. McCulloch dan Joshi (2000) berpendapat bahwa anak-anak dari berbagai usia mengalami kualitas aktivitas di lingkungan yang berbeda. Pada anak usia dini, aktivitas di luar rumah terbatas dan bergantung dengan orang tua mereka. Bagi anak yang lebih besar lebih dipengaruhi oleh teman sebaya, guru dan orang dewasa lainnya. Sedangkan bagi remaja sudah memiliki jangkauan yang lebih luas dalam berasosiasi di lingkungan formal



maupun informal. Forrest dan Kearns (2001) melanjutkan bahwa logika yang sama dapat diterapkan pada orang dewasa dari berbagai usia.

Hal ini juga jelas bahwa lingkungan mungkin memiliki arti yang berbeda untuk orang-orang di titik yang berbeda dalam perjalanan hidup, dengan keadaan yang berbeda atau berbeda karakteristik. Dengan cara yang sama, orang yang berbeda memiliki pengalaman yang berbeda dari ruang sosial, tergantung pada keadaan hidup mereka sendiri dan hubungan. Sehingga mencerminkan perbedaan-perbedaan individual dalam menilai efek lingkungan.

Maka dari itu, untuk dapat menangkap hubungan yang kompleks antara individu dan lingkungan ditemukan melalui pendekatan-pendekatan. Salah satu pendekatan adalah dengan membedakan antara kelompok-kelompok yang berbeda dari individu dalam hubungan dengan lingkungan mereka, serta untuk masing-masing karakteristik. Untuk menguji apakah efek lingkungan ditinjau dari pekerjaan, kepemilikan dan hubungan lain yang dapat menunjukkan ikatan yang kuat dalam lingkungan.

## **7.2 Identitas dan Data Umum Survey**

Identitas responden yang disertai dalam kuesioner adalah terkait dengan usia, jenis kelamin, pekerjaan, dan status kepemilikan rumah. Kegunaan dari data tersebut adalah untuk dapat mendapatkan kondisi biologis, sosial, dan karakteristik penduduk di lokasi studi yaitu penduduk perumnas BTP. Diharapkan dari data tersebut bisa ditemukan berbagai fakta lain terkait perilaku sosial dan hubungan sosial yang berhubungan dengan lingkungan fisik tempat tinggal.

Jumlah responden yang menjadi sampel adalah 150 jiwa ( $n = 150$ ) di atas usia 19 tahun pada 15 RW di lokasi studi. Penelitian di mulai pada bulan Desember 2013 hingga April 2014. Survei dilaksanakan pada jam kerja yaitu pagi pada pukul 09.00 – 13.00 ; siang pukul 14.00 – 18.00 dimana cuaca pada saat itu berawan dan hujan. Survei dilaksanakan di rumah warga maupun di depan jalan lingkungan. Survei ini berjalan dengan baik, orang-orang bekerja sama dan banyak yang ingin tahu tentang detail penelitian namun ada pula yang menolak karena alasan kesibukan. Identitas responden selanjutnya data di olah melalui kategori-kategori. Dibawah ini adalah Tabel 7.1 yang berisikan informasi singkat mengenai kategori dari identitas warga



yang menjadi sample dalam survei yang dilakukan.

Tabel 7.1 Data Warga yang Menjadi Sampling

Identitas	Kategori
Jenis kelamin	Laki-laki
	Perempuan
Pekerjaan	wiraswasta
	PNS
	karyawan/ pegawai swasta
	mahasiswa
	IRT
Usia	Pensiunan
	19-29
	30-39
	40-49
	>50
Kepemilikan Rumah	Milik pribadi
	kontrak
	kos
	rumah keluarga/ kerabat

Dalam penelitian ini, pertanyaan yang diajukan berupa pertanyaan tertutup dan beberapa pertanyaan terbuka mengenai alasan warga betah/ tidak di lingkungannya, hubungan sosial dan keterlibatan dalam masyarakat, wujud dan sifat interaksi sosial, lokasi/tempat interaksi yang paling sering berlangsung, penataan fisik lingkungan yang mendukung interaksi sosial, kondisi dan lokasi fasilitas lingkungan, dan terakhir mengenai harapan warga terhadap fasilitas yang perlu ditambah/ diperbaiki untuk menunjang interaksi sosial mereka. Penjelasan selanjutnya akan membahas identitas responden secara lebih detail.

### 7.2.1 Identitas responden berdasarkan Gender

Mayoritas responden berdasarkan gender adalah perempuan yaitu sebanyak 96 orang atau berada pada 64 %. Sisanya adalah laki-laki sebanyak 54 orang (36 %). Kedua responden adalah pemilik maupun penghuni rumah yang mereka tinggali saat ini (lihat Tabel 7.2).



Tabel 7.2 Data Responden berdasarkan Gender

Jenis Kelamin		Frequency	Percent	Diagram
Valid	Laki-laki	54	36.0	
	Perempuan	96	64.0	
	Total	150	100.0	

Perempuan sebagai mayoritas responden berkaitan erat dengan waktu pelaksanaan survei yang lebih banyak berada pada jam kerja. Responden perempuan sedikit banyak yang menjadi ibu rumah tangga maupun wiraswasta (menjaga toko/ warung) sehingga lebih mudah ditemui. Selain itu, beberapa responden perempuan yang ditemui pada sore hari sedang melakukan aktivitas seperti berbelanja, membersihkan halaman rumah, dan mengawasi anak mereka bermain di depan rumah.

### 7.2.2 Data responden berdasarkan Usia

Usia responden dari hasil survei kemudian dikategorikan ke dalam empat kelompok usia dengan rentang  $\pm 10$  tahun. Usia dalam penelitian ini pun ditentukan yakni minimal ber-usia 19 tahun atau berada pada tingkat pendidikan SMU kelas 3 ataupun memasuki Perguruan Tinggi. Menurut peneliti, pada usia tersebut seseorang sudah dapat mengerti dan memahami interaksi sosial dan penataan fisik lingkungan yang baik. Tabel 7.3 memperlihatkan jumlah responden berdasarkan kategori usia.

Tabel 7.3 Data Responden berdasarkan Usia

Umur		Frequency	Percent	Diagram
Valid	19-29	50	33.3	
	30-39	34	22.7	
	40-49	28	18.7	
	>50	38	25.3	
	Total	150	100.0	



Dari hasil data di atas, maka yang paling banyak di temui di lokasi studi adalah usia 19-29 tahun. Hal tersebut karena pada usia 19 - 29 tahun sebanyak 19,3 % dari total 33,3 % pekerjaan mereka adalah pelajar/ mahasiswa (hasil *crosstab*). Pelajar/ mahasiswa pada umumnya memiliki banyak waktu kosong untuk menerima dan menjawab kuesioner yang di berikan.

### 7.2.3 Identitas Responden Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan responden dari hasil survei kemudian dikategorikan ke dalam enam kelompok pekerjaan dimana dua di antaranya adalah pekerjaan pasif yaitu ibu rumah tangga dan pensiunan. Tabel 7.4 memperlihatkan jumlah responden berdasarkan kategori pekerjaan.

Tabel 7.4 Data Responden Berdasarkan Kategori Pekerjaan

Pekerjaan		Frequency	Percent	Diagram
Valid	Wiraswasta	31	20.7	
	PNS	18	12.0	
	Karyawan/ pegawai swasta	31	20.7	
	Pelajar / mahasiswa	29	19.3	
	IRT	33	22.0	
	Pensiunan	8	5.3	
	Total	150	100.0	

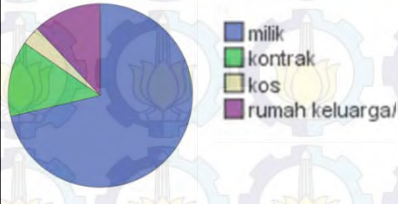
Dari seluruh kategori pekerjaan- pekerjaan tersebut paling banyak berjenis kelamin perempuan. Hal ini menandakan bahwa perempuan tidak hanya bekerja sebagai ibu rumah tangga tetapi juga bekerja di berbagai bidang pekerjaan. Pekerjaan aktif seperti wiraswasta dan pegawai swasta memiliki jumlah yang seimbang (20,7%). Rata-rata pekerjaan wiraswasta yaitu berdagang seperti membuka toko, berjualan kue dan menawarkan jasa. Untuk pegawai swasta rata-rata merupakan pegawai BUMN dan karyawan toko.



#### 7.2.4 Identitas berdasarkan Status Kepemilikan Rumah

Status kepemilikan rumah responden di kelompokkan dalam empat kategori. Tabel 7.5 memperlihatkan jumlah responden berdasarkan kategori status kepemilikan rumah.

Tabel 7.5 Data Responden Berdasarkan Kategori Status Kepemilikan Rumah.

Kepemilikan		Frequency	Percent	Diagram
Valid	Milik	107	71.3	
	Kontrak rumah	20	13.3	
	Kos/ kontrak kamar	5	3.3	
	Rumah keluarga/ kerabat	18	12.0	
	Total	150	100.0	

Hampir seluruh rumah yang di huni oleh responden merupakan milik pribadi (71,3%). Sebagian besar dari responden yang menjawab milik adalah mereka yang ber usia 50 tahun ke atas dan sudah lama menempati rumahnya tersebut. Beberapa responden juga mengatakan bahwa rumah mereka sekarang adalah rumah ke dua mereka ataupun sudah di huni oleh anak mereka. Bagi responden yang tinggal di rumah yang bukan miliknya (kontrak, kos dan tinggal di rumah kerabat) merupakan mereka yang berada pada kelompok usia 20-29 tahun dimana sebagian besar sedang mengenyam pendidikan di Kota Makassar.

#### 7.3 Interaksi Sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai

##### 7.3.1 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan Hasil dari Wawancara

Sebelumnya dalam alasan pemilihan perumnas sebagai wilayah studi telah di sebutkan bahwa karakteristik dari suatu kelompok penghasilan menengah ke bawah memiliki gaya hidup beraktivitas secara komunal khususnya di ruang terbuka. Hal tersebut dapat mendukung interaksi sosial yang baik dalam lingkungan tempat tinggal suatu komunitas. Meskipun tidak ada pedoman atau konsep perencanaan yang mengatur lingkungan perumahan dengan tujuan interaksi sosial warga. Maka dari itu di lakukan beberapa wawancara/ diskusi terhadap pihak perumnas yakni Pak Muhaimin, Pak Abdullah (Ketua RW 19)



selaku tokoh masyarakat dan salah seorang warga penghuni di lokasi penelitian yang bisa dilihat pada Tabel 7.6 :

Tabel 7.6 Hasil Wawancara mengenai Kondisi Interaksi Sosial Warga dari Narasumber

Pihak Perumnas	Tokoh Masyarakat	Penghuni
Interaksi sosial di perumahan ini kebanyakan terjadi secara alami dan terjalin dengan baik melalui berbagai kegiatan bersama yang ada di hampir tiap blok perumahan.	Kondisi sosial selama ini baik-baik saja. Terbukti dengan dilaksanakan kerja bakti tiap bulan oleh warga dan tidak ditemukan adanya masalah/ konflik disini.	Sangat baik, terlebih antar warga sekitar blok. Yang paling sering itu dilakukan di mesjid oleh kelompok pengajian dimana tiap blok mempunyai kelompoknya tersendiri. Untuk satu kompleks BTP pun juga ada.

Metode pengambilan informasi dari hasil wawancara ini memberi informasi bahwa interaksi sosial dapat lebih dipahami melalui bentuk kegiatan yang terdapat pada komunitas atau tiap blok. Melalui informasi singkat ini memberi gambaran bahwa pada lokasi studi kegiatan interaksi sosial memiliki kondisi yang terjalin baik meskipun tidak direncanakan sesuai prinsip-prinsip fisik *neighborhood unit*.

### 7.3.2 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan Hasil Kuesioner

Untuk lebih memperdalam interaksi sosial penduduk di lokasi studi maka perlu di tunjang dengan hasil survey terhadap sejumlah sampling ( $n = 150$ ). Pertanyaan yang di berikan menyangkut interaksi sosial antara tetangga yang terkait dengan perilaku sosial dan hubungan sosial mereka di dalam lingkungan tempat tinggal mereka. Sebagaimana di artikan perilaku sosial sebagai cara bertindak seseorang atau komunitas dalam lingkungan seperti kontak sosial seperti tatap muka, komunikasi, hingga yang lebih kompleks seperti kerjasama dan persaingan. Dan hubungan sosial adalah hubungan yang dinamis antara orang ataupun antara kelompok dapat ditandai dengan banyaknya kenalan dan kegiatan komunitas yang diikuti.

Untuk mengetahui perilaku sosial yang terjadi pada lingkungan hunian penduduk di berikan pertanyaan-pertanyaan seperti : ‘apa alasan anda betah tinggal di lingkungan ini?’ ; ‘bagaimana hubungan sosial anda di lingkungan ini?’



; berapa banyak orang yang anda kenal di lingkungan ini?’ ; ‘seberapa sering anda bersosialisasi/ berinteraksi dengan tetangga di lingkungan ini?’ ; bagaimana bentuk/ wujud interaksi sosial yang paling sering?’. Sedangkan untuk mengetahui hubungan sosial yang lebih dalam maka di berikan pertanyaan berupa ‘apakah anda terlibat dalam kegiatan komunal/ berpartisipasi dalam kegiatan di lingkungan anda?’ ; ‘apa yang mempengaruhi anda mengikuti kegiatan komunal/ partisipasi tersebut?’. Tabel 7.7 memperlihatkan hasil jawaban dari responden tersebut.

Tabel 7.7 Interaksi Sosial di Lokasi Studi

Interaksi Sosial		n = 150	%
Alasan betah tinggal di lingkungan			
	Aksesibilitas kedalam dan keluar permukiman	23	15,3
	Ketersediaan fasilitas umum dan sosial yang lengkap	28	18,7
	Hubungan social antar tetangga/warga yang baik	70	46,7
	Alasan lain	26	17,3
	Tidak betah	3	2
Hubungan sosial anda di lingkungan			
	Baik	120	80
	Cukup baik	23	15,3
	Kurang baik	5	3,3
	Buruk	2	1,3
Jumlah kenalan			
	1-3 orang	9	6
	4-6 orang	18	12
	7-9 orang	14	9,3
	10 orang lebih	109	72,7
Intensitas Interaksi Sosial			
	Tidak pernah	2	1,3
	Jarang	27	18
	Kadang-kadang	36	24
	Sering	85	56,7
Bentuk/ wujud interaksi sosial			
	Tatap muka	34	22,7
	Komunikasi/ salingsapa	94	62,7
	Kerjasama/ partisipasi	22	14,7
	Persaingan/ kompetisi	0	0
Keterlibatan dalam kegiatan komunal/ partisipatif			
	Ya	86	57,3
	Tidak	64	42,7
Alasan mengikuti kegiatan komunal/ partisipatif			
	Jarak lokasi	21	14,0
	Situasi jalan	4	2,7
	Hubungan sosial	45	30



Interaksi Sosial		n = 150	%
	Alasan lain	16	10,7
	Tidak menjawab	64	42,7

Dari hasil jawaban mengenai alasan penduduk lokasi studi betah terhadap lingkungan mereka, 46,7% atau 70 responden menjawab alasan hubungan sosial antar tetangga/warga yang baik. Dari pertanyaan ini maka sudah dapat di ketahui bahwa alasan hubungan sosial yang menjadi alasan dominan penduduk betah tinggal di lingkungan mereka. Hal tersebut di dukung oleh penelitian Patricios (2002) mengenai desain fisik dan interaksi sosial yang menemukan bahwa sebagian orang lebih peduli terhadap siapa tetangga mereka dibandingkan dengan penataan tata ruangnya. Pada pertanyaan berikutnya tentang kondisi hubungan sosial penduduk, 120 responden (80 %) menjawab memiliki hubungan yang baik sehingga menguatkan alasan dari pertanyaan sebelumnya. Begitupun dengan jumlah kenalan 10 orang lebih memiliki jawaban terbanyak yaitu 109 responden (72,7 %).

Pertanyaan yang lebih mendalam mengenai perilaku sosial dilanjutkan dengan pertanyaan tentang intensitas interaksi sosial, dimana hasilnya menunjukkan bahwa interaksi sosial sering di lakukan oleh penduduk lokasi studi dengan jumlah responden 85 orang (56,7 %). Selanjutnya pertanyaan menyangkut bentuk atau wujud dari interaksi sosial itu sendiri. Sejumlah 94 orang (62,7 %) menjawab bahwa interaksi sosial mereka lebih banyak berwujud saling sapa/ berkomunikasi antara tetangga. Sehingga dari sini bisa disimpulkan bahwa penduduk di lokasi studi berperilaku sosial yang cukup tinggi karena sudah merupakan tahap berkomunikasi dan saling sapa.

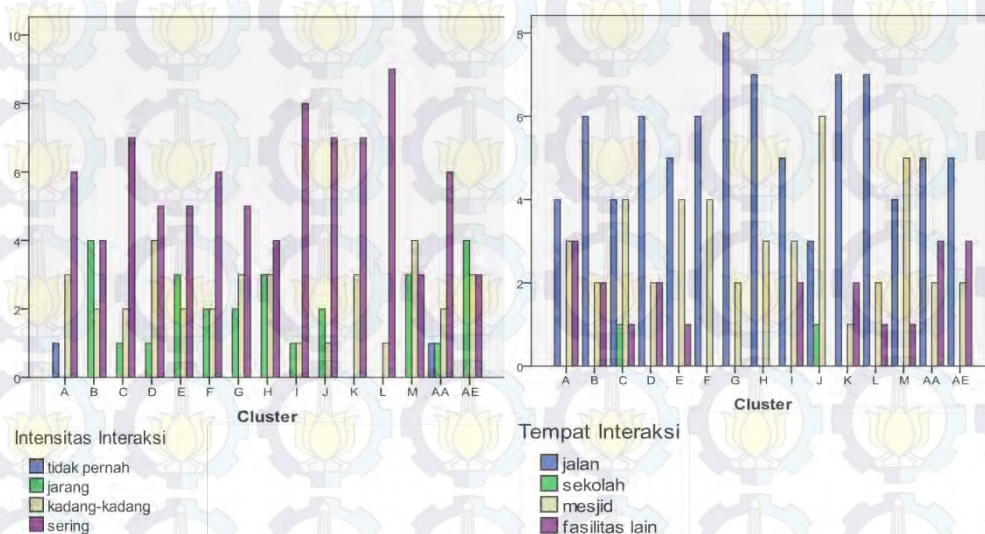
Pertanyaan dua terakhir adalah pertanyaan yang lebih menentukan apakah perilaku-perilaku sosial yang mereka lakukan sudah cukup untuk membentuk hubungan sosial yang kuat di antara mereka. Jawaban responden tentang keterlibatan dalam kegiatan komunal/ partisipatif menunjukkan hasil yang positif. Dimana 86 responden (57,3 %) menjawab memiliki keterlibatan dalam kegiatan komunal/ partisipatif yang di laksanakan dalam lingkungan blok/ RW mereka. Kegiatan-kegiatan tersebut paling banyak berbentuk kegiatan pengajian kemudian di ikuti dengan kegiatan kerja bakti dan arisan. Sisanya yaitu 64 orang (42,7 %)



menjawab tidak mengikuti sama sekali kegiatan- kegiatan komunal/ partisipatif di lingkungan mereka. Untuk responden yang terlibat dalam kegiatan komunal/ partisipatif selanjutnya di berikan pertanyaan tentang alasan mereka mengikuti kegiatan tersebut. Maka hasilnya adalah alasan hubungan sosial yang mampu mendorong mereka untuk berpartisipasi dalam kegiatan mereka yakni sejumlah 45 orang atau 30 % (total persentase termasuk yang tidak mengikuti kegiatan apapun). Hasil akhir ini menyimpulkan bahwa hubungan sosial di antara penduduk di lokasi studi memang terjalin dengan baik.

### 7.3.3 Analisis Interaksi Sosial berdasarkan hasil Crosstabulasi

Seperti yang diketahui sebelumnya bahwa interaksi sosial yang ditinjau dari tujuannya memiliki hubungan yang erat dengan kehidupan seseorang dan hanya berkaitan dengan penataan lingkungan fisik saja. Namun dalam penelitian ini responden tidak di bagi berdasarkan data yang terkait identitas mereka, melainkan berdasarkan cluster. Sehingga dalam penelitian ini akan melihat fakta yang berhubungan dengan penataan fisik dalam tiap cluster tersebut.



Gambar 7.1 Hubungan Kondisi Eksisting tiap blok dengan Intensitas Interaksi sosial(kiri) dan Tempat berinteraksi (kanan)

Dari kedua diagram tersebut dapat di hubungkan dengan bagaimana penataan tiap clusternya mempengaruhi interaksi sosial warga di lokasi studi. Terlihat dari diagram kiri (Gambar 7.1) bahwa cluster yang memiliki intensitas interaksi yang lebih tinggi pada I, J, K, dan L. Jika dilihat dari penataan blok



tersebut, ke-empat blok memiliki kepadatan yang cukup tinggi yaitu 319, 626, 445, 394 unit dengan luas lahan yang cukup rapat. Selain itu, ke-empat blok tersebut di lalui dengan angkutan umum, berdekatan dengan SMP dan ketersediaan SD pada masing-masing bloknya (kecuali blok K).

Sedangkan intensitas terendah berada pada blok M dan AE. Jika melihat blok M dengan jumlah unit 294 dengan luas yang besar, maka bisa di katakan blok ini memiliki kepadatan yang rendah. Dari hasil pengamatan jalan lokal pada blok M memiliki lebar yang lebih dari 3 m dimana paling lebar antara jalan lokal lainnya. Blok AE meskipun memiliki kepadatan yang cukup tinggi, namun bisa jadi akibat dari kurangnya ketersediaan fasilitas sarana dan prasarana yang mendukung.

Ditinjau dari tempat berinteraksi, maka hampir semua kegiatan interaksi di lakukan di jalan. Meskipun kondisi jalan lokal tidak semua memiliki kondisi yang baik, misalnya pada blok A, E dan F, AA dan AE. Untuk jumlah terbanyak berada pada blok G yang di ketahui memiliki lebar jalan lokal yang tergolong sempit yaitu lebih kecil atau sama dengan 2 m. Begitu pula yang terjadi pada jalan lokal blok K, H, dan L yang juga warganya banyak berinteraksi di jalan.

Dari analisis tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penataan terkait kepadatan dan lebar jalan yang memberi kontribusi penting dalam kegiatan interaksi sosial warga meskipun memiliki hubungan sosial yang sangat baik. Kepadatan dalam lokasi studi berhubungan dengan lebar jalan dimana semakin padat dan semakin kecil lebar jalan maka interaksi sosial lebih mudah terjalin. Sedangkan yang terkait dengan ketersediaan fasilitas lebih di pengaruhi dari kondisi fasilitas itu sendiri. Keberadaan ruang terbuka yang banyak belum menjamin baiknya interaksi sosial warga kecuali ruang tersebut terpelihara dan memiliki penataan yang baik. Selain hubungan penataan fisik yang mempengaruhi interaksi melalui teknik crosstabulasi digunakan untuk melihat hubungan antara jumlah kenalan dengan penggunaan/ kebiasaan berjalan kaki dan intensitas interaksi dengan bentuk interaksinya. Tabel 7.8 dan Tabel 7.9 memperlihatkan hasil analisis hubungan tersebut.



Tabel 7.8 Keterkaitan antara Hubungan Sosial dan Kegiatan Sosial di Lokasi Studi

Hubungan Sosial * Kegiatan Sosial					Chi-Square Tests			
Crosstabulation								
		Kegiatan Sosial		Total		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
		ya	tidak					
Hubungan Sosial	baik	75	45	120	Pearson Chi-Square <sup>a</sup>	11.566	3	.009
	cukup	11	12	23				
	baik				Likelihood Ratio	14.089	3	.003
	kurang	0	5	5	Linear-by-Linear Association	10.303	1	.001
	buruk	0	2	2				
Total		86	64	150	N of Valid Cases		150	

<sup>a</sup>. 4 cells (53.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.00.

a. 4 cells (50,0%) have expected count less than 5.  
The minimum expected count is ,85.

Dari Tabel 7.8 terlihat bahwa terdapat keterkaitan antara hubungan sosial penduduk yang terjalin baik dengan keikutsertaan mereka dalam mengikuti kegiatan-kegiatan sosial. Keikutsertaan terhadap kegiatan sosial warga memperlihatkan tingkat hubungan sosial yang terkait sebagai interaksi sosial sudah sangat tinggi, dimana hal ini memperkuat hasil wawancara yang di lampirkan sebelumnya. Hubungan berikutnya adalah keterkaitan antara intensitas interaksi dengan bentuk interaksi yang ada pada lokasi studi (Tabel 7.9).



Tabel 7.9 Keterkaitan Antara Intensitas Interaksi Dengan Bentuk Interaksi Di Lokasi Studi

Intensitas Interaksi * bentuk Interaksi Crosstabulation					Chi-Square Tests				
		bentuk Interaksi			Total		Value	df	Asymp. Sig. (2- sided)
		tatap muka	komun ikasi	kerjas ama					
Intensitas	tidak	2	0	0	2	Pearson Chi-Square	49.215 <sup>a</sup>	6	.000
Interaksi	pernah					Likelihood Ratio	47.222	6	.000
	jarang	17	9	1	27	Linear-by-Linear	37.494	1	.000
	kadang-kadang	8	27	1	36	Association			
	sering	7	58	20	85	N of Valid Cases	150		
Total		34	94	22	150	a. 4 cells (33,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,29.			

Dari Tabel 7.9 terlihat bahwa terdapat keterkaitan antara intensitas interaksi dengan bentuk interaksi yang ada pada lokasi studi. Dimana intensitas interaksi yang sering berlangsung adalah sudah berbentuk komunikasi. Sehingga dari hasil ini juga memperlihatkan bahwa penduduk lokasi studi memiliki perilaku sosial yang mampu menghidupkan interaksi sosial dalam lingkungan tempat tinggal mereka.

Dari seluruh hasil crosstabulasi yang di lakukan maka penataan lingkungan yang menunjang perilaku sosial dan hubungan sosial yang sudah terjalin erat di antara penduduk lokasi studi perlu mendapatkan perhatian. Penataan fisik yang berpengaruh di lokasi studi ini adalah lebih kepada kondisi jalan dan tempat berlangsungnya aktivitas sosial seperti ruang terbuka dan tempat peribadatan.

#### 7.3.4 Analisis Interaksi Sosial Berdasarkan Hasil Observasi

Untuk mengetahui hubungan penataan lingkungan dan interaksi sosial penghuni di perumnas Bumi Tamalanrea Permai, maka dilakukan pengumpulan data melalui observasi, responden/ wawancara di lokasi tempat-tempat terjadinya interaksi sosial. Observasi/ pengamatan dilakukan dengan merekam aktivitas



warga, situasi dan kondisi dari aktivitas individu atau beberapa orang yang sedang berinteraksi tatap muka maupun berkomunikasi di lingkungan sekitar perumahan.

Pengamatan dilakukan pada bulan Februari dimana cuaca dalam keadaan cerah dan hujan. Dilakukan pada pagi hingga malam hari di hari kerja dan akhir pekan pada jam-jam yang ditentukan berdasarkan intensitas kegiatan tertinggi berada pada hari tersebut. Untuk memudahkan pengamatan maka hanya dilakukan pada jalan lokal sekunder 1 dan 2 dengan kondisi jalan yang baik. Dibawah ini Gambar 7.2 memperlihatkan rute peneliti dalam melaksanakan pengamatan.



Gambar 7.2 Rute Pengamatan Peneliti

Pengamatan yang dilakukan pada akhir pekan yaitu hari minggu pukul 11.00 – 04.00. suasana jalan pada saat itu ramai dengan pejalan kaki dan pengendara motor yang singgah pada koridor jalan lokal 1. Mereka rata-rata singgah untuk membeli sesuatu di deretan ruko ataupun berkumpul dengan kerabat mereka. Sedangkan untuk jalan lingkungannya, beberapa warga nampak memiliki acara di rumah mereka. Ditandai dengan suara perbincangan ramai yang terdengar dari jalan. Selain itu, aktivitas rumah tangga seperti memotong rumput, menjemur, dll juga dilakukan oleh sebagian warga.

Pengamatan dilakukan pada hari kerja dilakukan selama dua hari yaitu senin dan selasa. Hari pertama dilakukan pada bagian selatan perumahan dengan menggunakan kendaraan bermotor pukul 14.00 – 20.00. Jalan utama ramai dan tingkat kepadatan tertinggi pada pukul 16.00 hingga malam hari. Pada sore hari



karena waktu pulang bagi para pekerja dan pelajar. Orang yang bekerja baik yang kembali dari luar perumahan maupun yang dari dalam. Pelajar yang pulang rata-rata berasal dari SMP dan murid dari tempat kursus. Sedangkan pada malam hari keramaian terjadi karena pedagang kaki lima yang semakin ramai memadati sisi jalan. Selain itu juga warga kebanyakan mencari tempat makan untuk makan malam ataupun berkumpul.

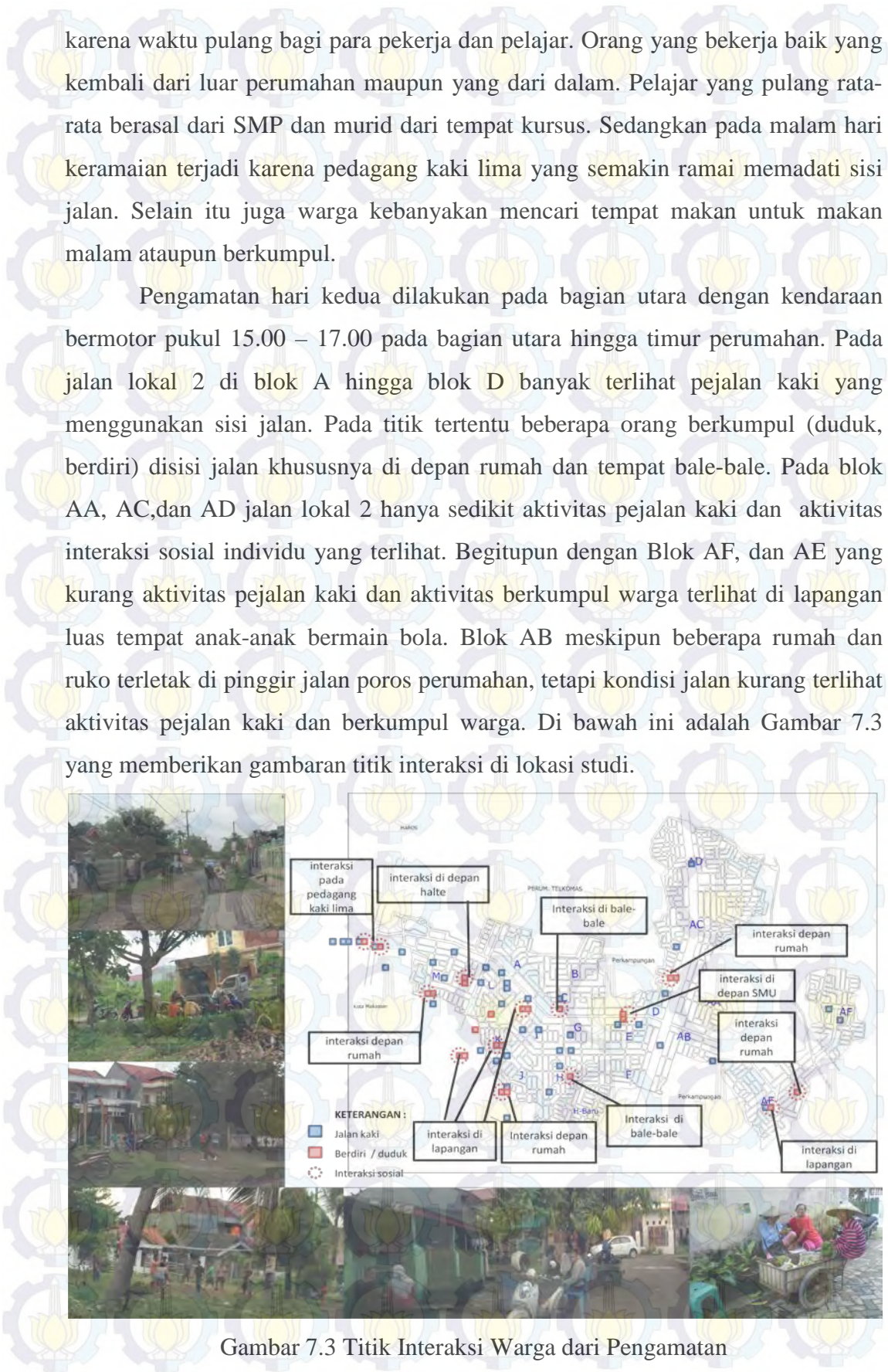
Pengamatan hari kedua dilakukan pada bagian utara dengan kendaraan bermotor pukul 15.00 – 17.00 pada bagian utara hingga timur perumahan. Pada jalan lokal 2 di blok A hingga blok D banyak terlihat pejalan kaki yang menggunakan sisi jalan. Pada titik tertentu beberapa orang berkumpul (duduk, berdiri) disisi jalan khususnya di depan rumah dan tempat bale-bale. Pada blok AA, AC, dan AD jalan lokal 2 hanya sedikit aktivitas pejalan kaki dan aktivitas interaksi sosial individu yang terlihat. Begitupun dengan Blok AF, dan AE yang kurang aktivitas pejalan kaki dan aktivitas berkumpul warga terlihat di lapangan luas tempat anak-anak bermain bola. Blok AB meskipun beberapa rumah dan ruko terletak di pinggir jalan poros perumahan, tetapi kondisi jalan kurang terlihat aktivitas pejalan kaki dan berkumpul warga. Di bawah ini adalah Gambar 7.3 yang memberikan gambaran titik interaksi di lokasi studi.

Gambar 7.3 Titik Interaksi Warga dari Pengamatan

karena waktu pulang bagi para pekerja dan pelajar. Orang yang bekerja baik yang kembali dari luar perumahan maupun yang dari dalam. Pelajar yang pulang rata-rata berasal dari SMP dan murid dari tempat kursus. Sedangkan pada malam hari keramaian terjadi karena pedagang kaki lima yang semakin ramai memadati sisi jalan. Selain itu juga warga kebanyakan mencari tempat makan untuk makan malam ataupun berkumpul.

Pengamatan hari kedua dilakukan pada bagian utara dengan kendaraan bermotor pukul 15.00 – 17.00 pada bagian utara hingga timur perumahan. Pada jalan lokal 2 di blok A hingga blok D banyak terlihat pejalan kaki yang menggunakan sisi jalan. Pada titik tertentu beberapa orang berkumpul (duduk, berdiri) disisi jalan khususnya di depan rumah dan tempat bale-bale. Pada blok AA, AC, dan AD jalan lokal 2 hanya sedikit aktivitas pejalan kaki dan aktivitas interaksi sosial individu yang terlihat. Begitupun dengan Blok AF, dan AE yang kurang aktivitas pejalan kaki dan aktivitas berkumpul warga terlihat di lapangan luas tempat anak-anak bermain bola. Blok AB meskipun beberapa rumah dan ruko terletak di pinggir jalan poros perumahan, tetapi kondisi jalan kurang terlihat aktivitas pejalan kaki dan berkumpul warga. Di bawah ini adalah Gambar 7.3 yang memberikan gambaran titik interaksi di lokasi studi.

Gambar 7.3 Titik Interaksi Warga dari Pengamatan



karena waktu pulang bagi para pekerja dan pelajar. Orang yang bekerja baik yang kembali dari luar perumahan maupun yang dari dalam. Pelajar yang pulang rata-rata berasal dari SMP dan murid dari tempat kursus. Sedangkan pada malam hari keramaian terjadi karena pedagang kaki lima yang semakin ramai memadati sisi jalan. Selain itu juga warga kebanyakan mencari tempat makan untuk makan malam ataupun berkumpul.

Pengamatan hari kedua dilakukan pada bagian utara dengan kendaraan bermotor pukul 15.00 – 17.00 pada bagian utara hingga timur perumahan. Pada jalan lokal 2 di blok A hingga blok D banyak terlihat pejalan kaki yang menggunakan sisi jalan. Pada titik tertentu beberapa orang berkumpul (duduk, berdiri) disisi jalan khususnya di depan rumah dan tempat bale-bale. Pada blok AA, AC, dan AD jalan lokal 2 hanya sedikit aktivitas pejalan kaki dan aktivitas interaksi sosial individu yang terlihat. Begitupun dengan Blok AF, dan AE yang kurang aktivitas pejalan kaki dan aktivitas berkumpul warga terlihat di lapangan luas tempat anak-anak bermain bola. Blok AB meskipun beberapa rumah dan ruko terletak di pinggir jalan poros perumahan, tetapi kondisi jalan kurang terlihat aktivitas pejalan kaki dan berkumpul warga. Di bawah ini adalah Gambar 7.3 yang memberikan gambaran titik interaksi di lokasi studi.



Dari hasil pengamatan yang dilakukan di dalam lingkungan lokasi studi di dapatkan kegiatan aktivitas interaksi sosial cukup banyak dimana titik terbanyak rata-rata terlihat pada jalan lokal 2 dimana tempat hunian penduduk berkumpul. Tepatnya berada pada jalan depan rumah dan lapangan terbuka tempat warga berolahraga. Interaksi juga terjadi di titik yang tersedia tempat duduk dari bambu (bale-bale) dan pada jalan utama perumahan dimana ada aktivitas jual-beli. Selain itu juga terlihat interaksi pada halte tempat menunggu transportasi umum. namun interaksi tersebut lebih kepada interaksi antar tukang ojek yang kebetulan nge-tem pada lokasi tersebut.

Untuk aktivitas berjalan kaki pun cukup banyak terlihat pada jalan utama khususnya dekat gerbang masuk perumahan, selanjutnya pada jalan ke arah yang menghubungkan dengan perumahan lain yaitu antara blok A dan Blok B dimana jalan tersebut merupakan jalan yang menghubungkan dengan perumahan lain, serta jalan sekitar lapangan bola. Pejalan kaki yang di bagian depan jalan utama berasal dari aktivitas ke luar/ ke dalam lingkungan perumahan serta warga yang mencari kebutuhan dari pertokoan. Aktivitas berjalan yang berada di jalan yang menghubungkan dengan perumahan lain karena merupakan jalan yang bisa menghubungkan dua sekolah pada blok A dan B. Selain itu dimungkinkan warga dari kompleks Telkomas yang ingin memenuhi kebutuhannya di Perumnas BTP. Aktivitas jalan sekitar lapangan bola bisa terjadi karena pejalan kaki lebih menyukai jalan yang memiliki lebar yang nyaman dan teduh untuk berjalan.



## **BAB 8**

# **KONSEP PENATAAN LINGKUNGAN FISIK DI PERUMNAS YANG SESUAI DENGAN LOKALITAS PRINSIP *NEIGHBORHOOD UNIT* DALAM MENUNJANG INTERAKSI SOSIAL**

### **8.1 Penerapan Prinsip**

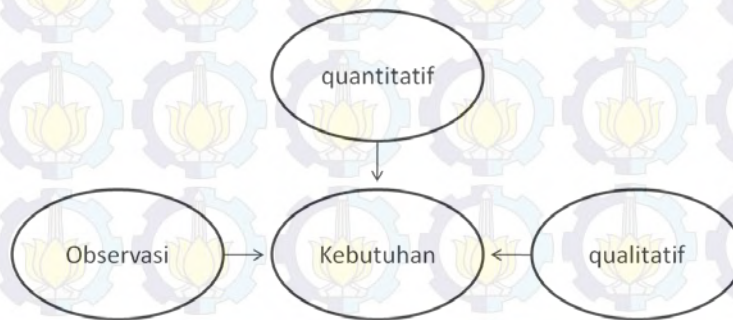
Untuk bisa menerapkan suatu pedoman baru dalam perencanaan dan perancangan suatu kawasan dalam hal ini perumahan memang tidak mudah. Banyaknya standar nasional dan peraturan daerah merupakan salah satu penghambat untuk menerapkan suatu pedoman yang baru. Begitupun di Indonesia dimana terdapat beragam pedoman yang biasa di gunakan untuk pengembang swasta, pemerintah bahkan perseorangan. Sehingga butuh berbagai pemikiran-pemikiran terkait dengan hal teknis maupun fungsional yang dapat menunjang penerapan pedoman tersebut. Kerangka rencana akan berisi rencana terpadu mencerminkan visi lingkungan, strategi, proyek, konsep desain, program dan agenda aksi awal untuk melangkah lebih maju.

*Neighborhood unit* adalah perencanaan holistik yang tidak hanya hanya berasal dari pemikiran fisik suatu kawasan namun juga yang menyangkut dengan pemikiran sosial. Perencanaan seperti ini dapat menciptakan sejumlah perkembangan baru seperti menciptakan lingkungan yang unik dengan ketersediaan aset rekreasi, fisik, sosial dalam menampung aktivitas masyarakat dan menghasilkan identitas hunian masyarakat yang jelas. Selain itu, penerapan konsep ini dengan cara yang kohesif dapat membantu untuk menciptakan sinergi antara penggunaan lahan, mengaktifkan ranah publik (jalan dan ruang terbuka), dan menciptakan peluang dan pilihan mobilitas dalam perumahan.

Dalam penelitian ini untuk merumuskan konsep penerapan prinsip-prinsip *neighborhood unit* maka di gunakan teknik triangulasi. Praktek triangulasi membantu memastikan penilaian yang lebih akurat terkait dengan kebutuhan

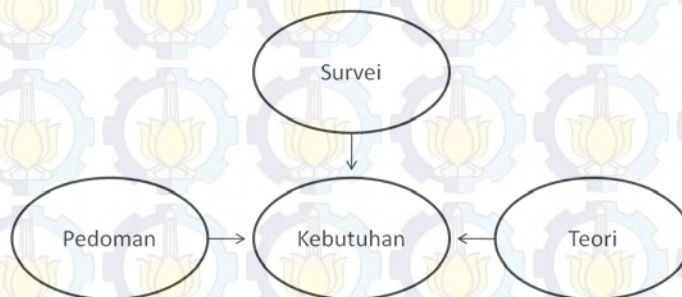


masyarakat. Di bawah ini Gambar 8.1 yang memperlihatkan proses triangulasi untuk pemenuhan kebutuhan.



Gambar 8.1 Proses Triangulasi untuk Pemenuhan Kebutuhan (Glatting Jackson, 2004)

Proses Triangulasi dalam penelitian ini menjabarkan teori *neighborhood unit* yang telah terpilih untuk di sesuaikan dengan konteks lokal, yaitu *neighborhood unit* dari Duanny. Kemudian menjabarkan regulasi/ pedoman teknis yang digunakan dalam perencanaan lingkungan perumahan dari PU dan Menpera khususnya pedoman teknis SNI. Dari hasil teori dan regulasi tersebut maka di temukan kesamaan dan perbedaan yang dapat berfungsi sebagai kesimpulan umum. Kemudian setelah itu masuk ke dalam studi kasus di lokasi studi dengan penilaian melalui hasil data sekunder (telaah teori dan pedoman) dan hasil data primer (survei dan observasi). Sehingga proses-proses tersebut memastikan kebutuhan yang dinilai secara lebih obyektif. Gambar 8.2 yang memperlihatkan proses triangulasi yang mengacu secara khusus sesuai dengan tahap penelitian.



Gambar 8.2 Triangulasi Penelitian

## 8.2 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip *Neighborhood Unit*

Triangulasi konsep penerapan prinsip-prinsip *neighborhood unit* bisa di lihat pada Tabel 8.1



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
			Kesamaan	Perbedaan	Hasil Data Sekunder	Hasil Data Primer
Cakupan wilayah dan hunian	<p>a) Jarak efektif berjalan kaki dari hunian ke pusat yaitu beradius <math>\frac{1}{4}</math> mil ( 400 m). Pusat komunitas dapat berupa fasilitas pemerintahan, fasilitas rekreasi/ ruang terbuka dan sarana transit</p> <p>b) jumlah unit hunian 500 sampai 3.000 unit (bisa melebihi) dengan jumlah populasi 1.700 - 10.000 jiwa</p> <p>c) homogen ataupun heterogen jenis/ type hunian dan latar belakang sosial</p>	<p>a) Jarak ideal jangkauan pejalan kaki adalah 400 m dari penempatan sarana-prasarana lingkungan.</p> <p>b) Jumlah hunian bergantung kepada rencana tata ruang dari Pemkot, dimana biasanya 60% untuk perumahan dan 40% sarana dan prasarana. Jika dibandingkan dengan jumlah unit hunian <i>neighborhood unit</i> yaitu minimal 500 unit dan populasi 1700 maka jumlah ini setara dengan jumlah unit dan populasi dari 1 RW. Perletakan unit rumah berdasarkan kelompok rumah dan kepadatan yang disesuaikan dengan tingkat</p>	<p>Jarak ideal jangkauan pejalan kaki yaitu 400 m</p> <p>Ukuran dan populasi memiliki kesamaan yang dapat disetarakan dengan unit administrasi RW.</p> <p>Begitupun dengan heterogenitas jenis/type hunian dan latar belakang sosial dalam lingkungan perumahan</p>	<p>Fasilitas transit tidak ada dalam kebijakan atau peraturan Pada pedomannya tidak ditentukan sarana apa yang menjadi pusat lingkungan sebagai patokan radius.</p>	<p>Pembagian berdasarkan sertifikat lahan. Hampir tiap blok dibagi ke dalam 1 RW dengan <math>\pm 56 - 1200</math> unit yang berarti 280 – 6090 penduduk. Sehingga jumlah ini ada yang tidak sampai dari yang ditentukan oleh ketentuan mengenai besaran minimal dari <i>neighborhood unit</i>.</p> <p>Fasilitas yang berada di tengah-tengah hunian adalah ruang terbuka dan peribadatan tapi radiusnya tidak merata lebih</p>	<p>Dari hasil wawancara kepada sejumlah warga di lokasi studi, merekapun seringkali berjalan kaki pada radius 400 meter hingga lebih khususnya anak sekolah dasar. anak SD berjalan kaki meskipun letaknya bukan berada di blok mereka.</p> <p>Taman publik/ taman bermain mendapatkan jawaban terbanyak sebagai harapan untuk dapat menunjang interaksi sosial penduduk.</p>



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
		<p>kemudahan lingkungan perumahan dimana mulai daerah tingkat 1 hingga tingkat 3 membutuhkan warung dan taman disekitar huniannya.</p> <p>c) Perumahan dan kawasan permukiman dalam satu hamparan (1000 – 10000 rumah) wajib menyediakan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/ atau rumah susun umum.</p>			<p>banyak saling tumpang tindih.</p> <p>Lokasi studi merupakan rumah sederhana dengan latar belakang penghuni yang sangat beragam dan berbagai tipe/ ukuran rumah mulai 18, 21, 27, 36, 40, 45, 54, 62, 70, dan ruko dengan penataan yang membaaur dalam blok.</p>	
Batas	<p>Dapat terbentuk dari alam maupun buatan manusia, seperti jalan, sungai, topografi ekstim, rel kereta api, dan ruang terbuka hijau. Batas berupa jalan adalah jalan arteri</p>	<p>Tidak ada pedoman khusus yang mengatur mengenai batas fisik administrasi RW. Penentuan batas dan luasan kawasan perencanaan ditandai oleh batas administratif (RT,RW, kelurahan, kecamatan, dan bagian</p>	<p>Wilayah dibatasi oleh elemen fisik buatan dan alami.</p>	<p>Jalan sebagai batas lingkungan berbeda dalam hal klasifikasi jalan. Dimana pada umumnya jalan kolektor maupun jalan</p>	<p>RW hampir seluruhnya dibatasi dengan jalan lokal sekunder 2 dengan lebar jalan <math>P \pm 6</math> meter yang tidak dilengkapi dengan ketersediaan trotoar dan median jalan. Pola jalan ini</p>	<p>Penataan fisik yang paling berpengaruh dengan interaksi sosial penduduk adalah pola jalan dan batas lingkungan yang jelas.</p>



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	dengan ketersediaan jaringan jalan yang lengkap.	wilayah kota/ desa), nonadministratif (desa adat, gampong, dan nagari) dan lain-lain. Batasan fisik yang membatasinya bisa buatan dan alami		lokal yang menjadi batas antara unit administrasi.	berpola <i>grid</i> dan melengkung dengan pergerakan volume lalu lintas yang rendah.	
Jaringan jalan internal	Terdiri dari jalan kolektor, jalan lokal, dan jaringan <i>pedestrian</i> dengan pengaturan yang lebih padat dan teratur. Jalan ini menghubungkan penghuni dengan lingkungan lain yang saling berdekatan di mana lembaga-lembaga masyarakat dan beberapa toko-toko lokal berada. Trotoar pada tepi jalan internal diberi batas pelindung dari gangguan lalu	Sistem jaringan jalan perumahan dibagi ke dalam tiga bagian yaitu jalan lokal sekunder I, jalan lokal sekunder II, jalan lokal sekunder III, jalan lingkungan I, dan jalan lingkungan II dengan ketersediaan kelengkapan dan fasilitas pendukung seperti pedestrian dan penghubung terpadu pada jalan utama perumahan (lokal 1). Jalur hijau sebagai batas pelindung tidak ada ketentuannya.	Sistem jaringan jalan perumahan yaitu jalan lokal, lingkungan, dengan kelengkapan pedestrian.	Jalan kolektor tidak termasuk dalam klasifikasi jalan internal perumahan. Untuk sirkulasi pedestrian dan sistem jaringan jalur penghubung terpadu sering tidak sesuai dengan standar/ pedoman bahkan tidak jarang diabaikan keberadaannya	Terdiri dari jalan lokal sekunder 1, 2 dan 3 dengan pekerasan beton, aspal dan paving block. Beberapa ruas jalan dalam kondisi yang tidak baik. Jalan lokal 1 dilalui oleh sarana transportasi umum yaitu trayek BTP ke pusat kota. Pedestrian berupa trotoar hanya ada di jalan lokal sekunder 1 berukuran 1 m di kedua sisi jalan dengan batas yang sudah tidak jelas	Di lokasi studi jalan poros (lokal 1) ditemukan beberapa titik interaksi sosial yaitu pada pedagang kaki-lima dan di halte angkutan umum.  Penduduk di lokasi studi paling sering berinteraksi di jalan. Begitupun dengan penataan fisik yang bisa menunjang interaksi sosial penduduk. Sehingga jaringan jalan dalam perumahan



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	lintas berupa jalur hijau				dan terputus-putus. Antara jalan kendaraan dan jalur pejalan kaki tidak ada batas yang jelas (jalur hijau). Jalur hijau hanya disediakan pada median jalan.	membawa pengaruh besar terhadap interaksi sosial penduduk.
Ruang terbuka	Ruang terbuka dapat berupa taman, lapangan, plaza, taman bermain dan <i>greenway</i> . Jalur hijau/ ruang terbuka multi fungsi dapat tersebar di lokasi (200 m) dengan kelengkapan jalur pejalan kaki. Beberapa lingkungan menggabung taman dengan sekolah atau taman bermain sehingga memiliki	Ruang terbuka masuk ke dalam klasifikasi sistem ruang terbuka dan tata hijau yang mempunyai arti sebagai suatu lansekap, <i>hardscape</i> , taman atau ruang rekreasi dalam lingkup urban (disebut juga sebagai sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga). Penataan sistem ruang terbuka memperhatikan pendekatan desain tata hijau yang dapat berfungsi sebagai pelindung, peneduh, pembatas antarruang	Radius dan kriteria penempatan ruang terbuka (taman bermain dan lapangan olahraga) pada tengah kelompok hunian yang tidak menyebrang dan berdampingan dengan fasilitas lain (khususnya area institusi)	Ketersediaan plaza, kelengkapan jalur pejalan kaki dan jalur <i>greenway</i> .	Fasilitas olahraga dan lapangan/taman terbuka di lokasi studi tersebar pada beberapa titik di tiap RW nya. Taman terbuka sekaligus dimanfaatkan sebagai fasilitas olahraga warga dan lebih banyak bergabung/ berdampingan dengan fasilitas pendidikan dan peribadatan. Rata-rata hanya ada satu tiap bloknya yang digunakan/	Penduduk berpendapat bahwa ketersediaan fasilitas rekreasi dan bermain merupakan alasan terbanyak untuk fasilitas sosial yang menunjang interaksi sosial yang lebih intensif selain itu bisa dimanfaatkan untuk anak-anak bermain.  Sedangkan harapan penduduk terhadap keberlangsungan interaksi sosial di lingkungan



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	radius yang sama yaitu $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ mil dimana berada pada tepi/ perpotongan lingkungan	<p>dan sekaligus pembentuk karakter lingkungan.</p> <p>Sarana seperti taman bermain memiliki radius pencapaian yang paling dekat yaitu 100 m yang ditempatkan menyebar pada tengah kelompok tetangga. Kriteria lokasi diletakkan ataupun digabung dengan fasilitas pendidikan atau disatukan dengan pusat kegiatan RW seperti peribadatan, balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya.</p>			<p>termanfaatkan.</p> <p>Lapangan besar pada sisi jalan utama yang dengan ketersediaan jalan setapak, lapangan tennis, dan lapangan bulu dalam satu lahan. Lapangan volly, takraw, lapangan basket dan lapangan lainnya dibuat atas inisiatif warga.</p> <p>Jalur hijau berupa trotoar yang dinaungi pohon begitupun median berupa <i>boulevard</i> <math>\pm</math> 2 m yang diisi oleh pohon, tanaman hias dan petunjuk jalan</p>	<p>sebagian besar menjawab taman publik/ taman bermain. Hal ini karena ruang terbuka pada lokasi studi hanya beberapa yang dimanfaatkan.</p>
Area Institusi	Area institusi atau sering juga disebut <i>civic buildings dan</i>	Dikategorikan sebagai sarana/ fasilitas umum maupun fasilitas sosial				



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	<p><i>public gathering places</i> dimana merupakan tempat komunitas bisa memenuhi kebutuhan sosial dan menyediakan pelayanan umum. Penempatan fasilitas yang lebih mengefisienkan lahan karena membagi fasilitas tersebut ke lebih dari satu neighborhood unit sehingga tiap komunitas dapat memiliki pilihan yang lebih untuk mendapatkan fasilitas yang sesuai dengan keinginan dengan jarak yang terjangkau dengan berjalan kaki.</p> <p>Selain itu lokasi</p>	<p>yang masuk dalam bangunan gedung umum dan bangunan gedung kantor dimana termasuk fasilitas pendidikan, peribadatan, dan pemerintahan.</p> <p>Dasar penyediaan sarana ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan dan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.</p>				



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	penempatan di tepi jalan lebih memudahkan jangkauan terlebih jika di lalui dengan kendaraan umum.					
SD	Sekolah berada pada radius 400 m yang letaknya berada di tepi lingkungan dengan kebutuhan ruang yang lebih besar untuk taman bermain dan tempat parkir, letaknya pada tepi agar dapat berbagi dengan lingkungan lain. Sekolah dapat menyatu dengan fasilitas pelayanan kesehatan, pertokoan dan ruang terbuka dengan ketersediaan area parkir	Sekolah di letakkan pada tengah kelompok hunian, tidak menyeberang jalan raya dan dekat dengan puskesmas, taman, tempat bermain anak-anak, dan warung agar dapat terbentuk suatu unit kesatuan aktivitas anak, sekolah dan lingkungannya.	Kriteria penempatan di tengah kelompok hunian yang tidak menyeberang jalan utama, dan berdekatan dengan area institusi lain, pertokoan dan ruang terbuka	Radius berjalan kaki	Ketersediaan TK pada hampir di tiap blok yang rata-rata berasal dari perubahan fungsi hunian. Radius dari Sekolah Dasar di lokasi studi adalah kurang dari ¼ mil (400 m) karena terlihat radiusnya saling tumpang tindih Letak TK dan SD menyebar di pinggir jalan lokal 3 sehingga tidak melintasi jalan utama yang ramai.	Hanya 1,3 % yang menjawab sekolah sebagai tempat berinteraksi sosial antar warga.  Sedangkan harapan penataan fisik yang perlu di perbaiki untuk menunjang interaksi sosial, fasilitas sekolah dan pertokoan hanya mendapatkan 10 % dari jawaban penduduk.



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
Fasilitas Peribadatan	Fasilitas peribadatan (mulanya berbentuk gereja) berada pada radius 400-800 m yang diletakkan di tepi bersamaan dengan ruang terbuka dan fasilitas pemerintahan;	Kepastian tentang jenis dan jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu karena penyediaannya sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Untuk fasilitas peribadatan terdiri dari Langgar/ musholah beradius 100 m dan mesjid sejauh 1000 m yang berada di tengah kelompok tetangga dimana dapat ditempatkan berdampingan dengan bangunan fasilitas lain serta tidak menyebrang jalan raya	Kriteria penempatan yang tersebar di tengah kelompok hunian, tidak menyeberang jalan utama, dan berdekatan dengan area institusi lain.	Jenis fasilitas peribadatan yang pada umumnya berbentuk mesjid dan radius berjalan kaki yang lebih kecil.	Tempat peribadatan yang ada di lokasi studi hanya berupa mesjid. Untuk sarana peribadatan lain berada di luar lingkungan perumahan. Mesjid melayani lebih dari satu Blok/ RW karena terdapat satu hingga tiga mesjid dalam tiap blok/ RW.  Lokasinya memiliki kriteria penempatan yang sesuai yaitu berada pada sisi jalan lokal di tengah-tengah hunian sehingga mudah di akses dan tidak perlu menyebrang jalan poros perumahan	30 % responden atau merupakan jawaban ke dua terbanyak yang menjawab mesjid sebagai tempat berinteraksi sosial antar warga.  Terkait dengan intensitas penggunaan mesjid tiap waktu shalat Selain itu, mesjid juga digunakan sebagai tempat komunitas pengajian untuk melaksanakan pengajian tiap minggunya.
Pemerintahan	Fasilitas pemerintahan/ perkantoran	Fasilitas pemerintahan untuk skala RW adalah balai pertemuan warga	Kriteria penempatann ya yaitu pada	Beberapa jenis dan kebutuhan fasilitas	Kantor polisi dan kantor pemasaran perumnas yang	Karena keberadaan fasilitas pemerintahan



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	berada pada radius 800 m pada tengah pusat/ tengah lingkungan sedangkan pemerintahan yang lebih lengkap berada pada sepanjang salah satu tepi jalan	dan pos keamanan sedangkan untuk skala yang lebih besar lagi bisa terdiri dari kantor kelurahan, kantor polisi, kantor KUA, dan lain-lain. radius pencapaian sebagian besar tidak ditentukan hanya hampir seluruh kriteria lokasi berada pada lokasi yang mudah di jangkau oleh kendaraan umum. Untuk fasilitas pemerintahan skala RW keberadaanya tergantung dari kebutuhan warga.	pusat/ tengah lingkungan bersamaan dengan ruang terbuka	pemerintahan	berada di sisi jalan utama dan mempertimbangkan kemudahan jangkauan dari lingkungan luar. Sedangkan puskesmas dan KUA pada sisi jalan lokal 3 pada tengah hunian warga. Fasilitas pemerintahan yang sesuai dengan skala RW adalah balai pertemuan warga dan pos keamanan yang ditempatkan pada tengah/ pusat kelompok hunian. Dimana pada lokasi studi tidak semua RW memiliki atau bahkan tidak tersedia.	(kantor polisi, kantor KUA, dll) ini terbatas dan ada yang tergantung dari swakelola warga (balai warga dan pos keamanan), maka tidak di masukkan dalam pertanyaan untuk responden. Sehingga lokasi menyesuaikan dengan neighborhood unit.
Pertokoan Lokal	Toko-toko seperti supermarket, apotek,	Pertokoan dalam perumahan juga mempertimbangkan	Kriteria penempatan yang berada	Pertokoan yang bersifat informal,	Warung menyebar pada beberapa titik di lingkungan	Harapan penataan fisik yang perlu di perbaiki untuk



Tabel 8.1 Triangulasi Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit

Aspek kajian	Teori	Regulasi/ Pedoman	Kondisi Umum dari Kesamaan dan Perbedaan		Fakta empiris di Lokasi Studi	
	laundry,salon kecantikan, dan lain-lain yang dapat terletak pada tengah/ pusat lingkungan (Radius 400m). Fasilitas perdagangan yang lebih besar terletak di tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir yang luas dan pemberhentian sarana transportasi umum.	pendekatan desain keruangan unit-unit dan jangkauan radius untuk melayani area tertentu. Fasilitas ini biasanya berkelompok dan berjejer mengisi koridor jalan dalam bentuk ruko. Fasilitas pertokoan juga diisi dengan toko kecil yang bersifat informal yaitu suatu rumah huni yang bukan ruko (rumah dan toko) yang digunakan sebagai jasa usaha atau sering disebut warung. . Selain toko/ warung, fasilitas untuk berbelanja di lingkungan perumahan seringkali diisi juga oleh pedagang kaki lima dan pedagang keliling.	pada pusat/ tengah lingkungan dan berdekatan dengan fasilitas lain	ketersediaan parkir yang memadai, pedestrian dan jalur hijau.	hunian karena merupakan bagian yang bersatu dengan rumah tinggal. Ruko (pertokoan) berjejeran sepanjang jalan lokal 1 dan 2. Kriteria penempatan pertokoan pada sisi jalan poros memiliki kesamaan. Sedangkan pasar berada pada jalan lokal 1. Pasar lingkungan ini tidak menyediakan parkir khusus untuk kendaraan bermotor, hanya pasar sentral yang menyediakan parkir khusus.	menunjang interaksi sosial, fasilitas sekolah dan pertokoan hanya mendapatkan 10 % dari jawaban penduduk. Sehingga lokasi menyesuaikan dengan neighborhood unit.



### **8.3 Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip *Neighborhood Unit***

#### **8.3.1 *Size (ukuran)***

a. Jarak efektif dan Pusat Lingkungan

Radius 400 m berjalan kaki dari pusat bisa di gunakan dalam lingkungan lokasi studi dimana warga di lokasi studi sudah terbiasa berjalan kaki sejauh 400 m. Adapun yang dapat menjadi pusat lingkungan adalah ruang terbuka seperti taman publik/ taman bermain, termasuk fasilitas olahraga menjadi pusat/ tengah lingkungan yang efektif untuk berjalan kaki. Begitupun dengan fasilitas pertokoan berupa toko/ warung yang terencana juga di tempatkan pada tengah/ pusat lingkungan. Hal ini sesuai dengan kebutuhan warga sekaligus sesuai dengan perletakan unit hunian perumahan yang ditentukan dari pedoman lokal.

b. Jumlah hunian dan cakupan populasi

Untuk mencapai ukuran *neighborhood* yang ditentukan maka perlu penggabungan beberapa RW dengan mengikuti beberapa kriteria lain seperti radius dari pusat lingkungan yang tidak menyebrang jalan utama lingkungan perumahan. Penggabungan RW juga di lakukan sebagai alasan efektivitas lahan sehingga perbandingan fasilitas lingkungan dengan hunian tetap sesuai dengan pedoman lokal.

c. Cakupan jenis/ tipe hunian

Keberagaman jenis dan tipe hunian yang beragam masih tetap sesuai dengan heterogenitas prinsip *neighborhood unit*. Pada lokasi studi, tidak hanya dari jenis dan tipe huniannya yang beragam namun begitu juga dengan latar belakang sosialnya. Keseragaman ini memberikan satu kesatuan yang baik dalam penataan maupun dalam kehidupan sosial bermasyarakat di mana menunjang karakteristik dari penduduk Indonesia.

#### **8.3.2 *Boundaries (Batas)***

Batas lingkungan merupakan cakupan RW yang didasari oleh jarak efektif dan radius dari pusat lingkungan. Dimana yang menjadi batasnya adalah jalan lokal satu dan jalan lokal dua yang di lengkapi dengan jalur pedestrian untuk mendukung interaksi sosial warga. Hal ini ditunjang dengan pola jalan dan batas



lingkungan yang jelas sebagai alasan yang berpengaruh dalam penciptaan interaksi sosial bagi warga di lokasi studi.

### **8.3.3 *Internal Street System (Jaringan Jalan Internal)***

#### **a. Pola Jalan Residential**

Pola jalan yang ada saat ini sudah mampu menunjang kegiatan interaksi sosial di lihat dari banyaknya kegiatan interaksi yang terjadi di dalamnya. Pola yang di gunakan dalam lokasi studi adalah pola grid dan melengkung. Dominasi pola grid memberikan efesiensi lahan yang lebih besar sedangkan dengan adanya jalan yang melengkung memberi keluwesan dalam berkendara. Pola jalan seperti ini sudah banyak di gunakan dalam perkembangan neighborhood unit salah satunya adalah yang menjadi contoh penerapan yaitu proyek Northwest Crossing dan proyek Chandigarh.

#### **b. Jalan Lokal**

Jalan lokal pada lokasi studi masih banyak di jumpai kondisi yang kurang baik. Pemeliharaan jalan lokal sudah merupakan tanggung jawab warga sehingga penanganan akan masalah yang ada di lakukan atas dasar musyawarah warga. Padahal jalan yang layak dan kondisi yang baik sangat di perlukan untuk menunjang interaksi sosial warga. Hal ini sejalan dengan pendapat warga yang menjadikan jalan sebagai tempat interaksi terbanyak dan sekaligus sebagai harapan penataan yang dapat meningkatkan interaksi sosial mereka. Maka dari itu perlu ketersediaan pedestrian untuk fasilitas berjalan pada jalan lokal 1 dan 2 yang menjadi batas lingkungan agar menunjang aktivitas mereka.

#### **c. Jalan Lingkungan**

Sama halnya dengan jalan lokal, jalan lingkungan pemeliharanya di lakukan oleh warga. Jalan lingkungan pada lokasi studi memiliki lebar yang kecil sehingga pemeliharanya dan pembangunannya tidak menyulitkan warga. Jalan lingkungan yang menghubungkan hunian dengan hunian lain dalam konsepnya tidak perlu di berikan jalur pejalan kaki karena fungsinya sudah mewakili yaitu hanya untuk di lalui pejalan kaki. Hanya saja perlu penataan yang lebih baik seperti memberikan penanaman tanaman hias dan penerangan yang baik agar



selain terlihat teduh dan arsi dapat meningkatkan keamanan dan kenyamanan pejalan kaki.

d. *Pedestrian Access*

Akses pedestrian wajib diterapkan pada jalan utama perumahan yang membatasi jalur kendaraan dengan jalur pejalan kaki. Hal ini menyangkut dengan keamanan pejalan kaki. Seperti yang disebutkan pula sebelumnya bahwa ketersediaan akses pedestrian akan diterapkan pada jalan lokal 1 dan 2 yang menjadi batas lingkungan agar menunjang interaksi warga.

### 8.3.4 Ruang Terbuka

Dengan penempatan dalam jarak radius yang dekat (100 m) maka akan sangat banyak ruang terbuka yang tersebar. Begitu pula ruang terbuka yang tersebar cukup banyak di lokasi studi pada umumnya di berbentuk lapangan terbuka yang dijadikan sebagai fasilitas olahraga dan taman bermain. Tetapi tidak semua ruang terbuka tersebut dimanfaatkan demikian, masih banyak ruang terbuka yang terbengkalai. Pentingnya ruang ini sebagai pembentuk interaksi membutuhkan penataan yang serius agar seluruh ruang terbuka termanfaatkan.

a. *Taman Bermain, Fasilitas olahraga dan lapangan terbuka*

Dalam lokasi studi, lapangan terbuka dimanfaatkan pula sebagai fasilitas olahraga dan bermain warga dan lebih banyak bergabung/ berdampingan dengan fasilitas pendidikan dan peribadatan. Dapat pula disatukan dengan pusat kegiatan RW lain seperti balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya. Pentingnya keberadaan taman bermain yang menjadi harapan oleh warga untuk menunjang interaksi mereka sehingga perlu di tempatkan pada pusat lingkungan untuk dapat menyatukan warga. Ruang ini dapat sekaligus menghidupkan aktivitas warga dalam berekreasi dan bersosialisasi. Pada sekitar lapangan terbuka ini harus tersedia akses yang nyaman dan aman yaitu dengan kelengkapan jalur pejalan kaki, tanaman peneduh dan atribut/ elemen landscape lainnya.

b. *Greenway (Jalur hijau) dan koridor hijau*

Sedangkan jalur hijau sebagai kelengkapan trotoar untuk kenyamanan interaksi di tempatkan pada jalan utama (lokal 1) perumahan saja karena memiliki intensitas kendaraan yang tinggi juga di sediakan beberapa halte angkutan umum



pada beberapa titik di tepi jalan terutama untuk persimpangan antara jalur yang dilewati oleh kendaraan umum dan yang tidak di lalui untuk kenyamanan dan keamanan pengguna.

Sisa ruang terbuka yang tersebar di tengah hunian dan tidak difungsikan sebagai fasilitas olahraga maupun taman bermain, dapat dimanfaatkan sebagai jalur hijau dan koridor hijau seperti kebun bersama maupun sebagai ruang pemberi estetika pada lingkungan sehingga dapat menarik warga dalam berinteraksi. Keberadaannya dapat bergabung dengan fasilitas peribadatan (mesjid) yang juga di letakkan menyebar pada tengah hunian *neighborhood unit*.

### **8.3.5 Area Institusi**

#### **a. Fasilitas pendidikan (Sekolah Dasar)**

SD bisa mengikuti letak pada tepi *neighborhood unit* dengan kriteria lokasi yaitu berada di jalan lokal 2 maupun 3 sehingga tidak perlu menyebrang jalan utama perumahan. Hal ini dapat juga bermanfaat untuk pilihan yang lebih banyak untuk sekolah dengan jarak yang tetap ideal untuk berjalan kaki. Maka dari itu, lingkungan sekitar sekolah perlu penataan yang baik dengan tersedianya jalur pedestrian dan tempat parkir bagi penjemput anak sekolah.

#### **b. Fasilitas peribadatan (Mesjid)**

Sebagai kegiatan sosial yang paling banyak di lingkungan warga, maka keberadaan fasilitas ini juga mesti mendapatkan perhatian. Ketersediaan mesjid yang tersebar pada banyak titik (  $\pm 100$  m) karena kebutuhan dari warga dan adanya penggunaan yang intensif dari bangunan ini. Kriteria untuk penempatan yang tersebar pada tengah lingkungan warga dan tidak menyebrang jalan utama membuat fasilitas ini sudah sesuai namun hanya perlu sedikit penyesuaian bagi mesjid yang saling tumpang tindih maupun tidak merata penyebaran radiusnya. Fasilitas ini bisa di satukan dengan jalur hijau dan pada beberapa titik lokasinya bisa bersampingan dengan fasilitas pemerintahan lainnya.

#### **c. Fasilitas pemerintahan**

Fasilitas pemerintahan lainnya seperti kantor polisi, kantor KUA, puskesmas, dan kantor yang lebih besar di tempatkan pada tengah di salah satu



tepi jalan utama dengan radius 800 m. Hal ini untuk memudahkan pencapaiannya yang tidak jarang dimanfaatkan oleh penduduk lain selain penghuni perumahan.

### **8.3.6 Pertokoan Lokal**

Pertokoan yang lebih lengkap seperti yang berjejer dalam bentuk ruko pada jalan utama dan pasar lingkungan tetap berada pada tepi jalan utama dengan ketersediaan parkir yang memadai. Untuk pedagang informal yang banyak tersebar di lokasi studi membutuhkan lahan khusus sehingga tidak memakai lahan trotoar yang mengurangi kenyamanan dalam berjalan kaki.

### **8.3.7 Interaksi Sosial**

#### **a. Perilaku sosial**

Warga lokasi studi hampir sama halnya dengan perilaku yang dinampakkan pada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, yaitu memiliki intensitas yang sangat tinggi untuk berinteraksi baik di jalan dan ruang terbuka. Secara komunal perilaku ini membentuk suatu komunitas tertentu yang mengatasnamakan kegiatan RW/ blok seperti pengajian, kerja bakti dan arisan. Sehingga apa yang paling di butuhkan dalam menunjang kegiatan interaksi sosial warga bisa diperhatikan dengan serius yaitu dengan mengikuti penerapan dari konsep neighborhood unit.

Di lihat dari penataan yang ada, warga lebih cenderung senang berinteraksi pada jalan yang memiliki ukuran lebar yang tidak besar ( $\pm 2-3$  m) dan memiliki kepadatan bangunan yang tinggi. Hal ini di sebabkan dari kemudahan mereka untuk bertatap muka yang kemudian mendorong mereka untuk berinteraksi lebih lanjut. Selain itu, interaksi di lokasi studi juga di picu oleh kegiatan yang ada di jalan depan rumah mereka seperti berbelanja sayur (pedagang keliling). Perilaku berinteraksi juga terjadi pada pinggir jalan yang memiliki ketersediaan tempat duduk. Mereka dapat berbincang lebih lama jika sedang duduk apalagi bisa dengan mudah memperhatikan kondisi ataupun mengawasi anak mereka bermain.

Dari perilaku yang di dapatkan penduduk memang lebih peduli terhadap siapa tetangga mereka dibandingkan dengan penataan tata ruangnya tetapi hal ini dapat memberi masukan agar apa yang dapat menunjang kegiatan mereka perlu



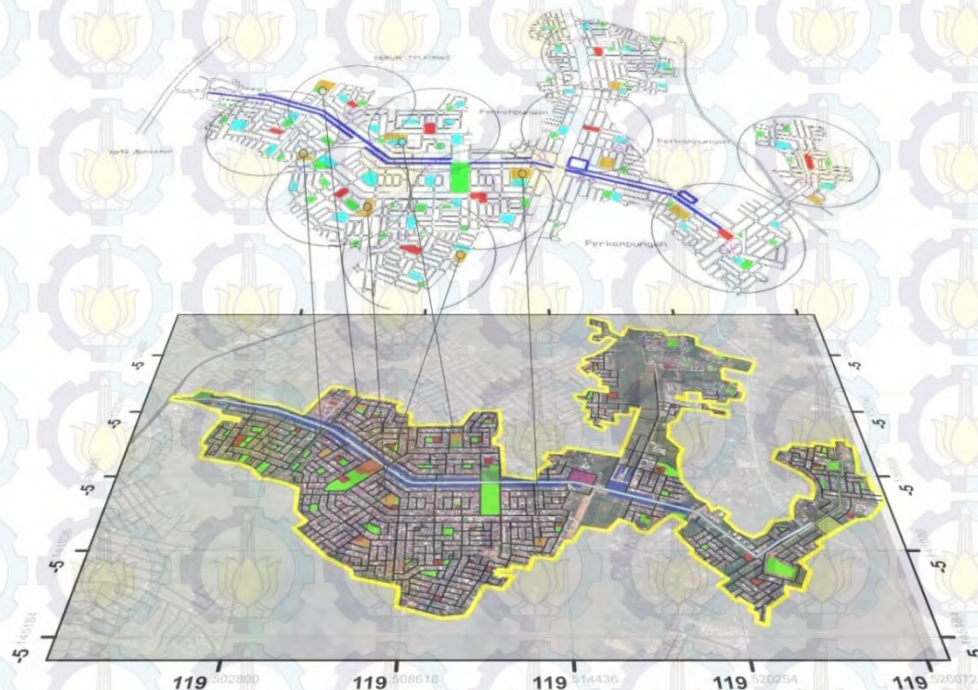
diperhatikan melalui penataan yang baik dan memperhatikan terjalinnya interaksi sosial.

b. Hubungan sosial

Hubungan sosial lebih banyak terjalin erat dan baik serta terjadi secara alami melalui pertemuan tatap muka hingga keikutsertaan dalam kegiatan warga. Kegiatan warga pada masing-masing RT maupun RW yang rutin dan banyak di temui adalah kerja bakti dan pengajian. Sehingga di lokasi studi ini hubungan sosial dan kegiatan interaksi sosial memiliki kondisi yang terjalin baik meskipun pembagian lingkungan berdasarkan unit administrasi RT dan RW. Namun dengan adanya ini hubungan sosial dan kegiatan interaksi sosial yang baik pula, maka seharusnya dalam penataan lingkungan perumahan lebih memperhatikan hal-hal yang dapat menunjang kegiatan tersebut demi kebutuhan penghuni setempat.

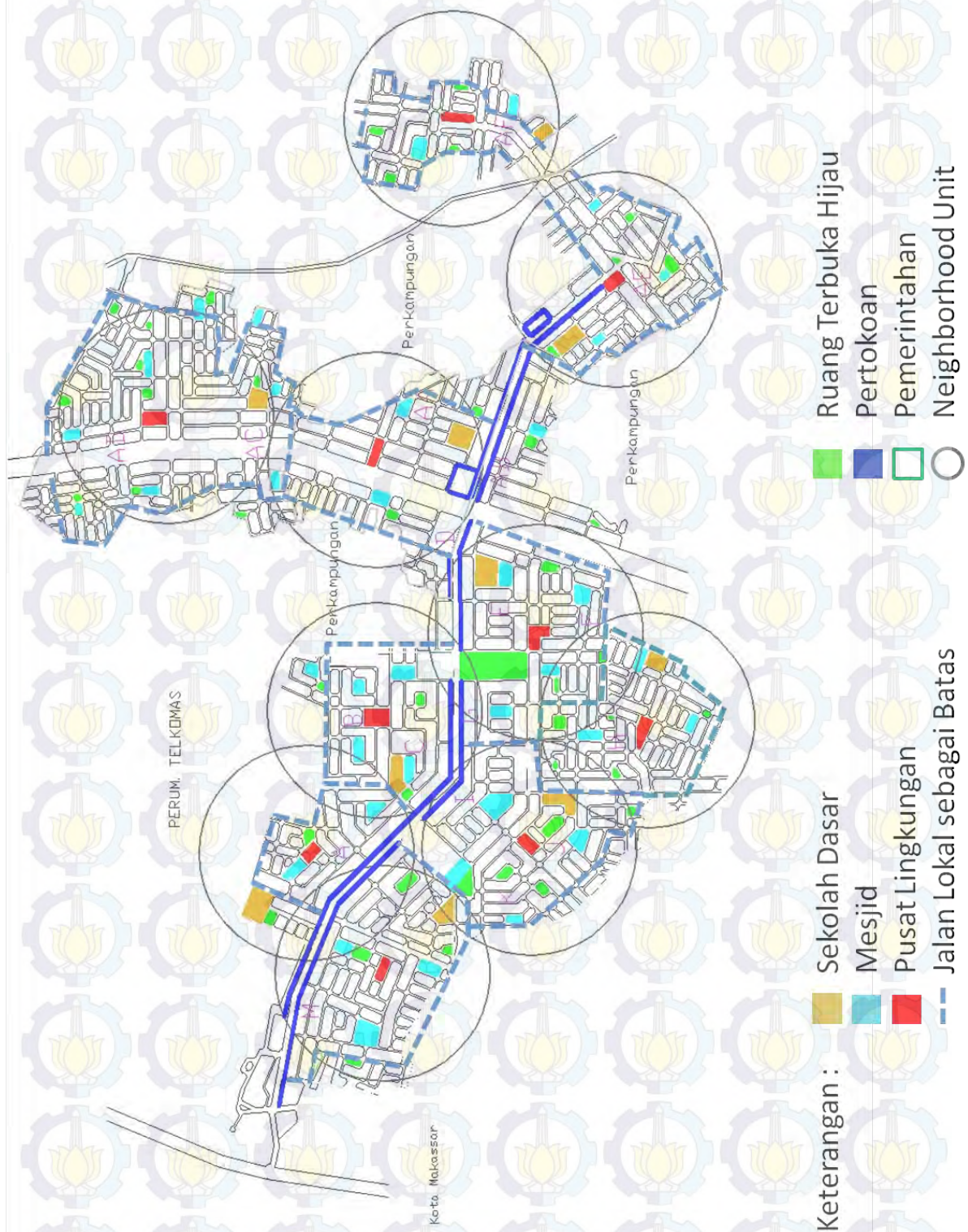
#### 8.4 Gambar Konsep *Neighborhood Unit* sesuai dengan Konteks Lokal

Dari hasil yang didapatkan untuk masing-masing aspek utama dan pendukung penelitian ini, maka di buat suatu gambar pemetaan berupa overlay (Gambar 8.2) dari eksisting yang telah disesuaikan dengan konteks lokal *neighborhood unit*.





Selanjutnya adalah Gambar 8.3 yang memperlihatkan secara keseluruhan konsep penerapan prinsip-prinsip sesuai dengan konteks lokal *neighborhood unit*.



Gambar 8.3 Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit di atas Gambar Site Plan BTP



Pada Gambar 8.2 menunjukkan overlay eksisting dan konteks lokal *neighborhood unit* yang berpatokan kepada Sekolah Dasar. Selain memindahkan letak dari lokasi beberapa fasilitas umum khususnya SD, mesjid, dan ruang terbuka juga terlihat penambahan dari fasilitas yang masih kurang. Hal ini untuk mendapatkan suatu *neighborhood unit* yang menunjang interaksi sosial penduduk.

Gambar 8.3 memperlihatkan gambar keseluruhan dari hasil konsep penerapan prinsip-prinsip yang sesuai dengan konteks lokal *neighborhood unit*. Dari gambar ini bisa dilihat bahwa pembentukan satu *neighborhood unit* terdiri dari satu hingga dua ORW. Hal ini didasari oleh radius pencapaian dari pusat ke tepi lingkungan. Pada gambar terlihat bahwa ada satu blok yang tidak dapat disesuaikan sehingga tidak memenuhi pembentukan *neighborhood unit*.



## BAB 9

### KESIMPULAN

#### 9.1 Kesimpulan

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan manusia terhadap lingkungan yang dapat memenuhi segala kebutuhan mereka. Kebutuhan tidak hanya menyangkut fisiologis seperti sandang, pangan, rumah, dan sebagainya tetapi juga yang menyangkut kebutuhan sosial yakni memiliki teman dimana dapat dimunculkan melalui kontak/ interaksi sosial. Perwujudan interaksi sosial dapat dimulai dalam lingkungan tempat tinggal. Setiap lingkungan tempat tinggal tentunya memiliki aktivitas, kebiasaan dan pandangan yang berbeda-beda tergantung dengan latar belakang tradisi dan budayanya. Adanya perbedaan tersebut maka dalam merencanakan dan merancang lingkungan tempat tinggal yang memenuhi kebutuhan harus sesuai dengan konteks dimana lingkungan itu berada.

Konsep perencanaan *neighborhood unit* yang dipopulerkan oleh Clarence Arthur Perry pada tahun 1929 di Amerika adalah salah satu perencanaan lingkungan fisik yang memiliki tujuan menciptakan lingkungan bertetangga melalui penataan prinsip-prinsip fisik yang dimilikinya. Prinsip-prinsip fisik ini dianggap berperan dalam menciptakan dan mendorong terjadinya interaksi sosial yaitu melalui penentuan ukuran dan batas lingkungan, jaringan jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan lingkungan yang sesuai dengan tempat dan organisasinya masing-masing.

Konsep *neighborhood unit* senantiasa mengalami perkembangan sejak awal kemunculannya yang hanya menyangkut demografi suatu wilayah. Konsep ini berkembang dan disempurnakan menjadi lebih kompleks dimana tidak hanya terkait batasan suatu lingkungan saja tetapi menyangkut banyak aspek-aspek lain salah satunya aspek sosial yang sudah disebutkan sebelumnya. Seiring dengan perkembangan tersebut, telah banyak negara-negara yang menerapkan konsep *neighborhood unit* dimana semakin memperlihatkan beberapa keragaman dalam



perancangannya yang menyesuaikan dengan kondisi suatu wilayah. Hal tersebut membawa pada asumsi bahwa *neighborhood unit* merupakan konsep yang bersifat *adaptable* atau dapat menyesuaikan dengan lokalitas yang ada di suatu tempat dalam hal ini negara. Alasan ini yang pada akhirnya mendorong peneliti untuk melakukan identifikasi dan analisis terkait konsep *neighborhood unit* yang sesuai dengan lokalitas di Indonesia.

Identifikasi dan analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat berbagai kesesuaian konteks pengertian, tujuan, dan penataan lingkungan fisik perumahan di Indonesia khususnya di lokasi studi yang sesuai dengan perkembangan dan prinsip-prinsip *neighborhood unit*. Lokasi studi merupakan salah satu perumahan terbesar yang dikembangkan oleh instansi pemerintah yakni Perumahan Nasional (Perumnas) dimana merupakan prakarsa sektor formal dalam pembangunan perumahan di Indonesia.

Permasalahan pertama adalah terkait dengan kesesuaian pedoman lokal penataan lingkungan perumahan terhadap perkembangan dan prinsip-prinsip *neighborhood unit*. Dalam pengidentifikasiannya dijabarkan sejumlah pedoman teknis yang memiliki kesesuaian dengan prinsip-prinsip dalam penataan *neighborhood unit*. Didapatkan bahwa pedoman teknis yang dikeluarkan oleh Badan Standardisasi Nasional (BSN) melalui Standar Nasional Indonesia tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dimana memuat uraian detail prinsip-prinsip perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan sesuai dengan kondisi Indonesia.

Pedoman teknis ini memiliki kesamaan dengan prinsip *neighborhood unit* yang dapat dilihat secara garis besar, yaitu dalam hal penentuan kriteria dan kebutuhan fasilitas lingkungan, persyaratan dan kriteria penataan jaringan jalan dan juga penentuan asumsi dasar satuan unit lingkungan perumahan yang diklasifikasikan sebagai unit administratif wilayah (RT, RW, kelurahan, kecamatan dan kota).

Untuk menemukan kesesuaiannya lingkup/ cakupan *neighborhood unit* maka yang diperhatikan dalam hal ini adalah wilayah unit administratif tersebut. Ditemukan bahwa satuan unit RT maupun RW dapat mewakili suatu *unit neighborhood* karena memiliki cakupan populasi yang sesuai. Hal ini juga



ditunjang jika dilihat dari sisi pengertian dan fungsinya dalam pembentukan suatu komunitas masyarakat di suatu wilayah. Namun tentunya terciptanya lingkungan yang dapat dikatakan sebagai *neighborhood* tidak hanya berdasarkan hal-hal tersebut. Namun saja RT/ RW sebagai unit lingkungan tidak diciptakan melalui penataan lingkungan fisik yang direncanakan secara khusus sehingga kesesuaian yang ada lebih terjadi secara alami tergantung dari individu dan komunitas tertentu.

Dalam mengidentifikasi kesesuaian pedoman lokal dengan perkembangan prinsip-prinsip *neighborhood unit* maka peneliti menjabarkan terlebih dahulu perkembangan *neighborhood unit* yang berlangsung dalam tiga tren pertumbuhan perkotaan yaitu *new town*, *new urbanism*, dan *sustainable urbanism*. Diantara ketiga tren/ masa tersebut yang memiliki banyak kesesuaian dengan konteks yang berlaku di Indonesia adalah *neighborhood unit* dalam masa urbanisme baru dimana dikenal sebagai *updated neighborhood unit* dipopulerkan oleh Duany Plater-Zyberk & perusahaannya. Pemilihan prinsip ini dapat berfungsi sebagai patokan dalam penyesuaiannya dengan konteks lokal. Sehingga perlu ditemukan kelemahan dan kelebihan jika di terapkan di Indonesia untuk dapat menemukan penyesuaian dan peningkatannya.

Selanjutnya yang paling utama dalam sasaran ini adalah menemukan kesesuaian prinsip-prinsip fisik *neighborhood unit* dibandingkan dengan pedoman-pedoman teknis yang berlaku. Beberapa kesamaan penataannya secara umum yaitu ukuran unit, populasi, jenis hunian, dan batas memiliki kesamaan yang dapat disetarakan. Dalam Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (2004) tercantum jarak ideal jangkauan pejalan kaki yaitu radius 400 m dimana sesuai dengan jarak efektif berjalan kaki dari pusat ke tepi lingkungan. Ketentuan kriteria keterjangkauan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan. Namun pada pedomannya tidak ditentukan sarana apa yang menjadi pusat lingkungan sebagai patokan radius.

Begitupun dalam kesamaan jaringan jalan namun ada beberapa jalan tidak termasuk dalam klasifikasi jalan perumahan sehingga butuh adanya penyesuaian.



Kelengkapan jalanpun, seperti pedestrian harus di pikirkan dan direncanakan secara matang karena merupakan salah satu denyut nadi sebuah perumahan dimana keberadaanya sangat menunjang interaksi sosial penduduk. Untuk fasilitas lingkungan seperti ruang terbuka, area institusi dan pertokoal lokal juga memiliki beberapa kesesuaian dengan pedoman di Indonesia yaitu di tinjau dari kriteria penempatan. Namun radius masing-masing fasilitas bisa di sesuaikan dengan konsep *neighborhood unit* tetapi tidak menutup penyesuaian dengan konteks lokal yang ada. Hal ini karena beberapa fasilitas yang ada di negara asal konsep *neighborhood unit* ini berbeda dengan yang ada di Indonesia.

Kesesuaian yang dimiliki dapat dijadikan sebagai aspek kelokalan yang mampu menunjang terbentuknya suatu *neighborhood unit* di lingkungan perumahan. Sedangkan untuk perbedaan yang ada dapat dijadikan acuan untuk penyesuaian maupun memberikan masukan konsep agar di dapatkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan konteks lokal. Hasil dari sasaran ini menunjukkan bahwa konsep *neighborhood unit* harus memperhatikan aspek kelokalan sehingga perlu mengambil studi kasus pada suatu lingkungan perumahan di Indonesia.

Permasalahan kedua yaitu untuk mengidentifikasi penataan lingkungan fisik yang menunjang interaksi sosial di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) ditinjau dari prinsip-prinsip *neighborhood unit*. Sehingga apa yang dibahas disini disesuaikan dengan lokasi studi. Penataan blok/ ORW dalam lokasi studi berdasarkan Pembagian sertifikat lahan. Hampir tiap blok dibagi ke dalam 1 RW dengan  $\pm 56 - 1200$  unit yang berarti  $280 - 6090$  penduduk. Dari sini dapat di lihat bahwa ukuran ini masih perlu adanya penyesuaian dengan cara penggabungan beberapa RW yang tidak melintasi jalan utama dengan mengikuti kriteria dari radius yang tidak menyebrang jalan utama.

Untuk radius pencapaian dari pusat lingkungan, lokasi studi sudah memenuhi dengan 400 m radius ideal berjalan kaki dimana warga di lokasi studi sudah terbiasa berjalan kaki sejauh 400 m untuk mencapai beberapa fasilitas seperti misalnya Sekolah Dasar. Sedangkan untuk keberagaman type dan status sosial penduduk memiliki keberagaman yang dapat menciptakan satu kesatuan yang utuh. Pernduduk tidak memiliki masalah dengan perbedaan-perbedaan tersebut, apa lagi dalam hal berinteraksi.



Batas lingkungan hampir sama di satu wilayah maupun tempat, namun memang keberadaan pola jalan dengan batas yang jelas untuk menentukan suatu wilayah dan menumbuhkan perasaan memiliki, merupakan hal yang penting untuk penduduk. Sehingga batas RW berupa jalan lokal sekunder 2 akan di sesuaikan dengan ketentuan dari batas *neighborhood unit* dimana menyediakan keterpaduan antar lingkungan yaitu dengan ketersediaan pedestrian dan jalur hijau. Hal itupun agar dapat mendorong kegiatan interaksi sosial penduduk dan demi kenyamanan berinteraksi.

Segala jenis fasilitas lingkungan semestinya dapat membawa dan menunjang kegiatan interaksi sosial penduduk. Namun ada beberapa yang paling bisa menunjang kegiatan tersebut yaitu ruang terbuka berupa taman bermain dan lapangan olahraga yang di jadikan pusat dari radius *neighborhood unit* di lokasi studi. Ruang terbuka ini bersamaan dengan fasilitas pertokoan lokal seperti warung karena bisa lebih mengundang warga untuk datang dan interaksi sosial pun dapat terjadi.

Selain itu, fasilitas peribadatan (mesjid) adalah fasilitas yang paling banyak di dimanfaatkan oleh warga berinteraksi karena keberadaannya yang sangat terjangkau di tengah hunian penduduk. Lokasi mesjid yang berdampingan dengan ruang terbuka sehingga lebih dapat menunjang lingkungan. Sekolah dasar mengikuti letak yang ditentukan dari *neighborhood unit* karena dapat membagi fasilitas tersebut dengan lingkungan lain sehingga lebih menguntungkan kepada penduduk. Fasilitas pemerintahan yang merupakan pelayanan umum bagi penduduk di tempatkan pada sisi jalan utama yang di lalui kendaraan umum dimana mengikuti konsep dari *neighborhood unit* dan menyesuaikan dengan pedoman lokal. Selain efektifitas lahan dengan lokasi tersebut maka penduduk dapat lebih mudah menjangkau pelayanan umum yang di butuhkan. Fasilitas pertokoan yang lebih besar seperti pusat pertokoan dan pasar sentral juga berada di sisi jalan utama ini agar dapat lebih menghidupi perumahan dan memberi karakteristik dan ciri tersendiri dalam perumahan.

Hasil dari sasaran ini menghasilkan kesimpulan bahwa konsep *neighborhood unit* yang telah disesuaikan dengan aspek lokal dapat menghasilkan suatu penataan fisik lingkungan yang mampu menunjang interaksi sosial



penduduk di lingkungan lokasi studi. Selain itu penataan fisik lingkungan yang menunjang interaksi sosial mampu memperkuat karakteristik dari masyarakat khususnya di lingkungan perumahan nasional di lokasi studi.

Permasalahan ketiga dilakukan dengan cara menganalisis pengaruh penataan lingkungan terhadap interaksi sosial penghuni di lokasi studi. Hasil penelitian dari kondisi interaksi sosial di Perumnas BTP di dapatkan melalui wawancara, kuessioner, crosstabulasi, dan hasil pengamatan. Dari beberapa analisis yang dilakukan di dapatkan bahwa hubungan sosial lebih banyak terjalin erat dan baik khususnya pada berbagai aktivitas dan tempat. Untuk aktivitas komunitas telah di tunjang oleh berbagai kegiatan-kegiatan yang di laksanakan secara rutin pada tiap ORW/ blok seperti kerja bakti, pengajian, arisan dan lain-lain. Kegiatan yang paling menonjol adalah kegiatan pengajian oleh majelis taklim tiap ORW dan bahkan untuk satu perumahan BTP.

Sedangkan kegiatan interaksi non formal dilakukan lebih banyak di jalan lokal depan rumah penduduk dengan alasan kemudahan dalam berinteraksi tatap muka dan mengobrol. Interaksi ini makin di tunjang dengan lebar jalan yang kecil serta adanya tempat duduk pada beberapa rumah dan sudut-sudut lingkungan. Keberadaan ruang terbuka yang dimanfaatkan sebagai tempat berolahraga juga digunakan untuk berinteraksi, namun keberadaanya tidak merata di tiap lingkungan blok sehingga penataan dan pemeliharaannya perlu lebih di perhatikan oleh pengembang dan penduduk sekitar.

Hasil dari sasaran ini adalah penataan fisik lingkungan di lokasi studi ikut mempengaruhi dalam mendorong kegiatan interaksi sosial penduduk. Perilaku penduduk yang lebih peduli terhadap siapa tetangga mereka dibandingkan dengan penataan tata ruangnya dapat memberi masukan agar apa yang dapat menunjang kegiatan mereka perlu diperhatikan melalui penataan yang baik dan memperhatikan terjalinnya interaksi sosial yakni dengan penerapan konsep *neighborhood unit* yang sesuai dengan konteks lokal.

Sasaran terakhir adalah merupakan hasil dari sasaran-sasaran sebelumnya yang dituangkan dalam bentuk konsep perencanaan. Konsep yang ada didapatkan dari proses triangulasi data teori *neighborhood unit*, pedoman lokal, dan hasil survei sehingga menghasilkan konsep yang objektif. Hasil dari rumusan konsep



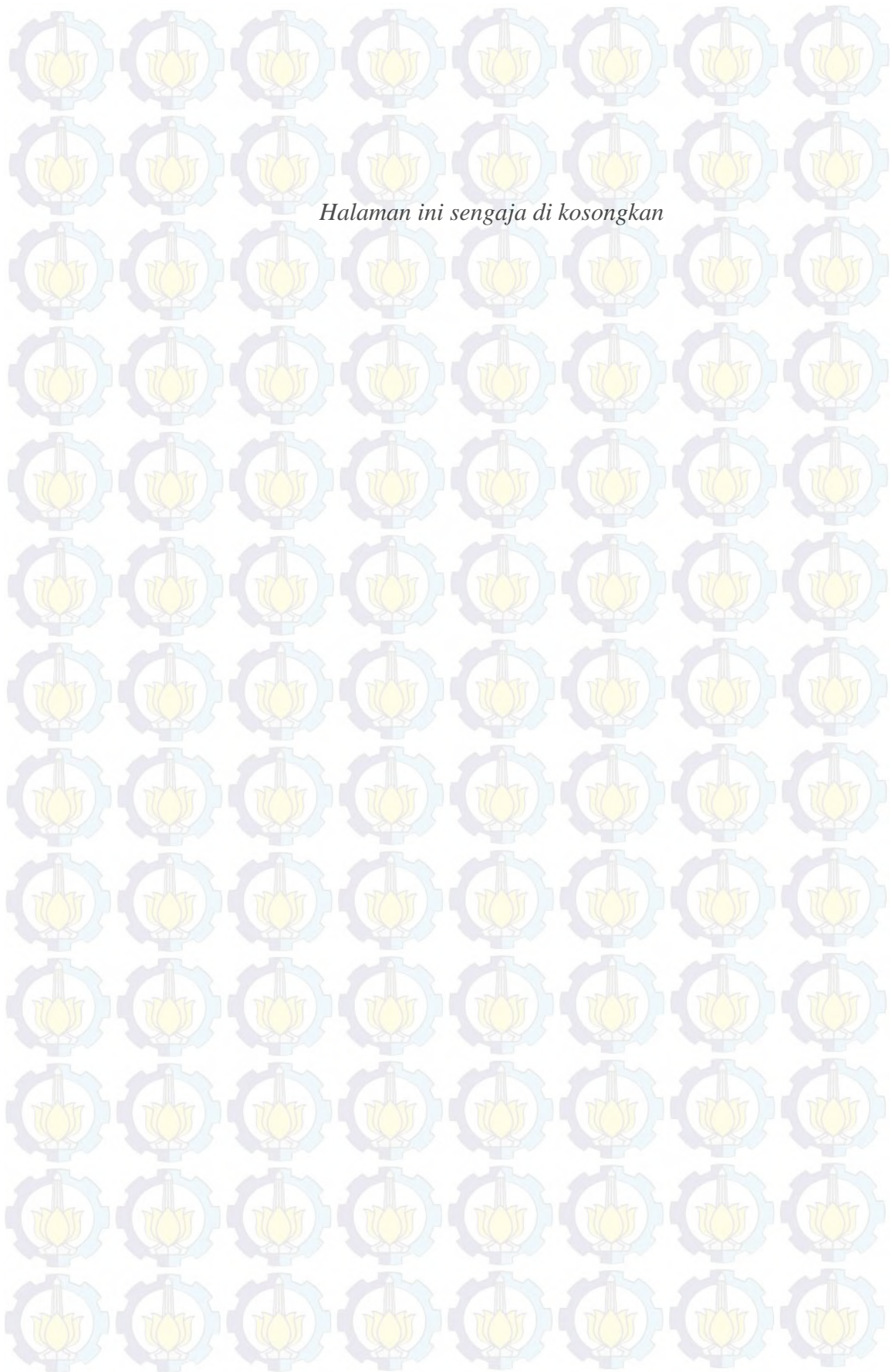
ini berisi penataan lingkungan fisik di sesuaikan dengan prinsip neighborhood unit yang sesuai dengan kebutuhan penduduk di lokasi studi. Hal ini berguna untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai bagaimana penerapan konsep *neighborhood unit* yang menunjang interaksi sosial dapat di terapkan dalam lokasi studi.

## **9.2 Saran**

Perencanaan adalah salah satu langkah-langkah yang paling penting untuk mendapatkan lingkungan yang dapat menunjang kehidupan berinteraksi. Sehingga perlu perencanaan yang lebih matang yang berisi kerangka rencana terpadu, strategi, konsep desain dalam suatu pedoman teknis. Dalam pengaplikasiannya, dibutuhkan berbagai kerja sama yang terorganisir antara pengembang, pemerintah, stakeholder dari bidang lingkungan dan sosiologi, dan penduduk suatu lingkungan sehingga apa yang menjadi pedoman tersebut dapat dimanfaatkan. Informasi perencanaan juga harus dapat diakses dan dipahami oleh semua pihak yang terlibat agar semua pihak yang berpartisipasi dapat lebih menghargai apa yang menjadi hasil pemikiran mereka.

Para pengembang khususnya di bidang pemerintahan harus lebih fokus terhadap penguatan pedoman/ konsep penataan lingkungan perumahan yang bertujuan untuk kebutuhan manusia dan perbaikan lingkungan sehingga apa yang menjadi aset dari manusia dan lingkungan tersebut dapat di pertahankan. Ketersediaan jalan dengan kelengkapannya pejalan kaki serta fasilitas-fasilitas lingkungan harus dibarengi oleh pemeliharaan yang baik oleh pemerintah, pengembang maupun warga setempat agar fungsinya dapat dinikmati bersama. Melalui pedoman dan konsep yang baik maka hal tersebut dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan kualitas hidup dan peningkatan kreativitas mereka.





*Halaman ini sengaja di kosongkan*



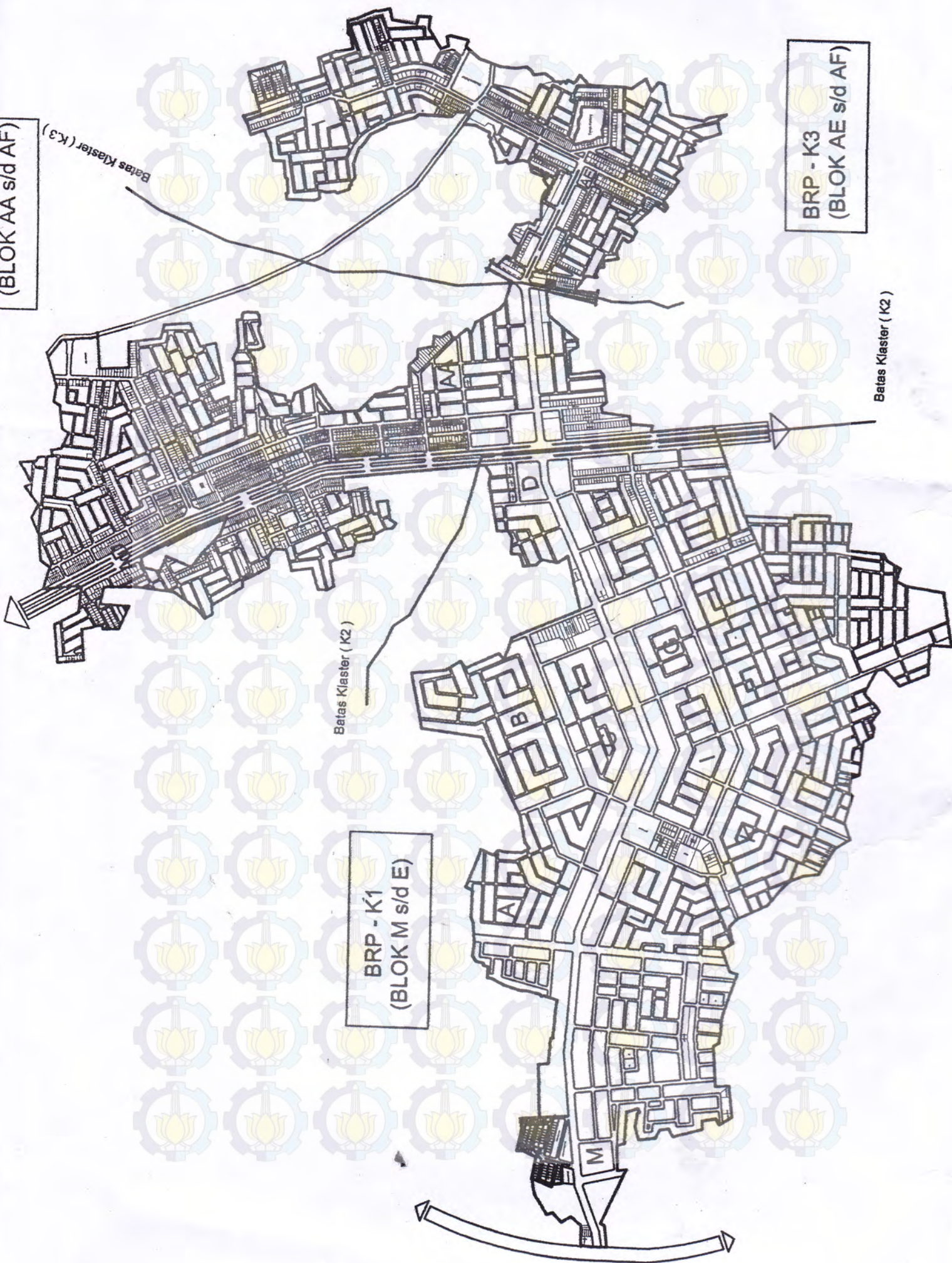
ZY - KZ

Batas Klaster (K3)

BRP - K3  
(BLOK AE s/d AF)

Batas Klaster ( K2 )

Batas Klaster ( K2 )

BRP - K1  
(BLOK M s/d E)



Kode : L5



## LEMBAR KUESIONER PENELITIAN

Kuesioner ini disusun untuk penelitian Tesis pada Program Magister Arsitektur alur Perumahan dan Permukiman, Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya. Informasi yang anda berikan merupakan bantuan yang sangat berarti dalam menyelesaikan penelitian ini. Atas bantuan dan perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Judul Penelitian	: Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Fisik Unit Neighborhood Dalam Menunjang Interaksi Sosial pada Lingkungan Perumahan Nasional (Studi Kasus : Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)
Oleh	: Nurul Lestari Hasanuddin, ST
Tujuan	: Mendeskripsikan pengaruh penataan lingkungan dan pelayanan fasilitas di Perumnas BTP terhadap interaksi sosial penghuninya

Wawancara di Lingkungan/ RW 15 dan blok : L no : 304

Usia penjawab: 29 TAHUN laki-laki/ ~~perempuan~~ pekerjaan : WIRASWASTA

1. Apakah anda (atau keluarga) memiliki rumah di perumahan ini?  
☒ a. Memiliki rumah  
☐ b. Kontrak rumah  
☐ c. Kontrak kamar/ kos  
☐ d. Rumah keluarga
2. Apakah anda betah di lingkungan ini ? YA / TIDAK  
Jika YA, alasannya :  
☒ a. Aksesibilitas ke dalam dan ke luar permukiman  
☒ b. Ketersediaan fasilitas umum dan sosial yang lengkap  
☐ c. Hubungan sosial antar tetangga/warga yang baik  
☐ d. Lainnya \_\_\_\_\_

Jika Tidak kenapa \_\_\_\_\_

Pertanyaan ini untuk mengetahui pola interaksi sosial penghuni di lingkungan perumahan

3. bagaimana hubungan sosial anda di lingkungan RT/RW?  
☐ a. Baik  
☒ b. cukup baik  
☐ c. kurang baik  
☐ d. buruk
4. Berapa banyak orang anda kenal di lingkungan ini?  
☐ a. 1-3  
☐ b. 4-6  
☐ c. 7-9  
☒ d. 10 +



5. Seberapa sering anda bersosialisasi/ berinteraksi dengan tetangga di lingkungan anda?  
a. Tidak pernah  
b. jarang  
c. kadang-kadang  
d. ☒ sering
6. Bagaimana bentuk/wujud interaksi sosial anda yang paling sering terjadi ?  
a. Tatap muka  
b. Komunikasi/ saling sapa  
c. ☒ Kerjasama/ partisipasi  
d. Persaingan/ kompetisi
7. Bagaimana sifat interaksinya ? (bisa dua jawaban)  
a. Temporer  
b. ☒ Permanen/ rutin  
c. ☒ Umum  
d. Pribadi
8. Dimana tempat kegiatan interaksi sosial Anda yang paling sering berlangsung?  
a. Jalan, di \_\_\_\_\_  
b. Sekolah, di \_\_\_\_\_  
c. Mesjid, di \_\_\_\_\_  
d. ☒ Fasilitas lainnya DILAPANGAN BULUTANGKAS
9. Apakah anda suka berinteraksi di jalan atau trotoar?  
YA / ~~TIDAK~~, Alasannya \_\_\_\_\_
10. Dengan apakah Anda menjangkau tempat kegiatan interaksi sosial Anda?  
a. ☒ Berjalan  
b. Bersepeda  
c. Naik kendaraan umum  
d. Naik kendaraan pribadi
11. Dimana anak Sekolah Dasar di sekolahkan di lingkungan anda (anak/ponakan/ anak tetangga)? SD TAMALANREA I  
Dengan apa anda/ mereka menjangkau sekolah dasar tsb ?  
a. ☒ Berjalan  
b. Bersepeda  
c. Naik kendaraan umum  
d. Naik kendaraan pribadi
12. Apakah Anda terlibat dalam kegiatan komunal/ berpartisipasi dalam kegiatan yang ada di lingkungan? ~~YA~~ / TIDAK (contohnya : arisan, pengajian, rapat RT, kerja bakti, dll )  
jika YA, Seperti apa KERJA BAKTI dan di mana DISEKITARAN LINGKUNGAN RTU 15  
a. Arisan  
b. Pengajian/kegiatan keagamaan  
c. ☒ rapat RT/ kerja bakti  
d. lainnya \_\_\_\_\_
13. Manakah yang paling mempengaruhi anda pergi atau tidak ke tempat tsb?  
a. jarak lokasi  
b. situasi jalan  
c. ☒ hubungan sosial  
d. lainnya, \_\_\_\_\_
14. Menurut Anda, penataan fisik lingkungan seperti apa yang paling mengakomodir kegiatan interaksi sosial anda?  
a. Model perumahan dengan tipe yang sejenis / tipe yang beragam



- ☒ Pola jalan dan batas lingkungan yang jelas  
c. Penyediaan tempat rekreasi dan fasilitas lingkungan  
d. Lainnya, \_\_\_\_\_

15. Bagaimana kondisi (1) dan Lokasi fasilitas lingkungan (fasilitas umum) (2) di BTP? \*check list (✓) yang sesuai

1	Sangat Buruk	Buruk	Cukup	<input checked="" type="checkbox"/> Baik	Sangat Baik
2	Sangat Jauh	Jauh	Sedang	<input checked="" type="checkbox"/> Dekat	Sangat Dekat

16. Menurut anda fasilitas apa yang perlu ditambah/ diperbaiki untuk memfasilitasi kegiatan interaksi sosial Anda di Perumahan ini?

- a. Jaringan Jalan dan trotoar yang terpadu  
☒ b. Taman publik / taman bermain  
c. Fasilitas sosial seperti sekolah dan pertokoan  
d. Tempat pemberhentian transportasi umum / Halte



## BIOGRAFI PENULIS



Nurul Lestari Hasanuddin lahir di Makassar pada tanggal 30 november 1988. Telah menempuh pendidikan formal diantaranya SD Inpres Kampus Unhas Makassar (1995-2001), SMP Islam Athirah (2001-2004), SMAN 1 Makassar (2004-2007) dan menyelesaikan Strata Satu Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik di Universitas Hasanuddin, Makassar pada tahun 2012. Pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan pada Program Pascasarjana Arsitektur dengan bidang keahlian Perumahan dan Permukiman, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Selama mengikuti pendidikan Magister, penulis telah mengikuti kegiatan Seminar Nasional dan Internasional. Diantaranya adalah Seminar Internasional ‘Architecture in Urbanised Maritime Culture (ARCHIMARITURE) and The 3rd International Conference on Environment, Engineering, Economics, Safety, and Health (CONVEEESH)’ sebagai pemakalah, ‘Konferensi Internasional Green Concept in Architecture and Environment’ dan ‘Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Prasarana Wilayah’ sebagai presenter. Selain itu, publikasi jurnal yang diterbitkan pada *International Journal of Environmental Sciences Volume 4 No.2 2013*.



